

## **Taevavärava tee 10-13 ja Sarapiku II detailplaneering**

Teie 22.05.2024 nr 6-1/3298

Meie 19.06.2024 nr 7.2-2/24/11977-4

Taevavärava tee 10-13 ja Sarapiku II detailplaneeringu (katastritunnus 65301:002:1275, 65301:002:1276, 65301:002:1277, 65301:002:1278 ja 65301:002:1279). Planeeringuga soovitakse luua eeldused ühe ärimaa ja tootmismaa krundi moodustamiseks.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11 Tallinna ringtee km 9,125-9,260.

Olete väljastanud seisukohad planeeringu koostamiseks kirjaga 17.06.2022 nr 7.2-2/22/11977-2

### **Planeeringule esitatud vastuväited ja märkused:**

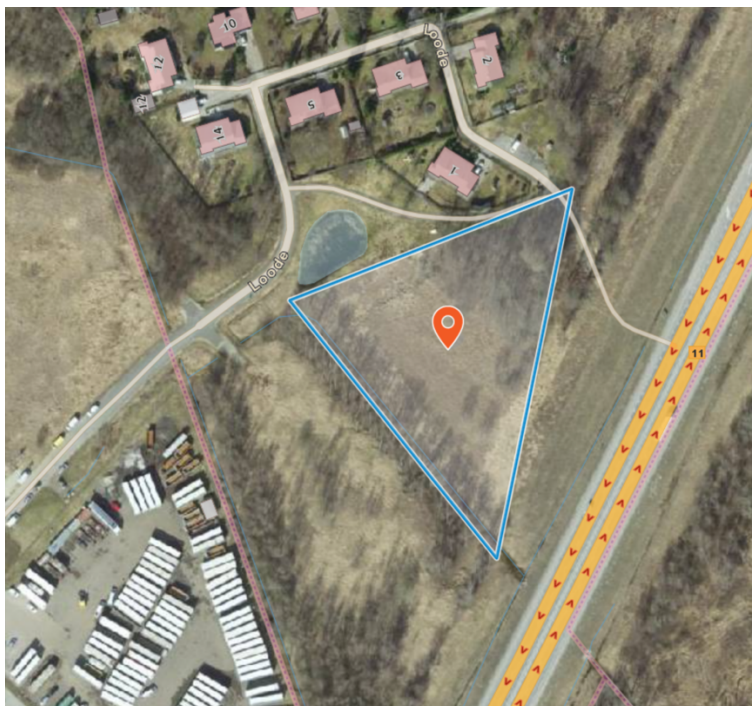
1. PlanS § 126 lg 1 punkt 7 alusel on planeeringu ülesandeks liikluskorralduse põhimõtete määramine. Seisukohtade p 1 on esitatud nõue, et planeeringu menetlusse on vajalik kaasata Pajumäe (katastritunnus 65301:001:4619) kinnistu omanik, et selgitada välja juurdepääsu võimalused antud kinnistule. Planeeringu seletuskirjas puudub vastav selgitus ning joonistel ei ole näidatud kõnealuses nõudes esitatud juurdepääsu lahendust. Märgime täiendavalt, et tulenevalt kliimaministri 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*) ei ole riigitee toimivuse ja ohutuse seisukohalt võimalik tagada Pajumäe kinnistule juurdepääsu riigiteelt nr 11 Tallinna ringtee. Juurdepääsu võimaluseta jäämine võib riivata kõnealuse maaomaniku huve.

**Pajumäe (katastritunnus 65301:001:4619) juurdepääs olemas Loode teelt.**

### **Antud planeeringuala moodustab:**

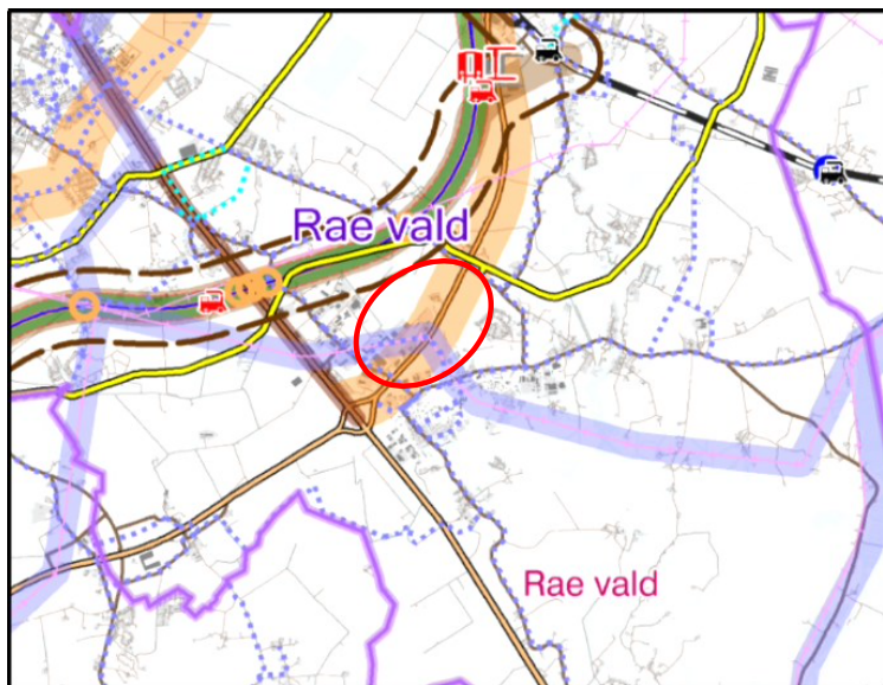
- Taevavärava tee lõik L2 katastriüksus suurusega 2426 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:002:1273, registriosa nr 12024202, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Sarapiku II katastriüksus suurusega 4922 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:002:1279, registriosa nr 12024202, sihtotstarve 50% Ärimaa, sihtotstarve 50% tootmismaa;
- Taevavärava tee 10 katastriüksus suurusega 1512 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:002:1275, registriosa nr 12024202, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Taevavärava tee 11 katastriüksus suurusega 1534 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:002:1276, registriosa nr 12024202, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Taevavärava tee 12 katastriüksus suurusega 1509 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:002:1277, registriosa nr 12024202, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Taevavärava tee 13 katastriüksus suurusega 2930 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:002:1278, registriosa nr 12024202, sihtotstarve 100% elamumaa.

**Loetletud kinnistud liidetakse ning antakse moodustavale kinnistule uus ehitusõigus. Tehnovõrkude ja ligipääsu lahendused jäävad samaks.**



2. Planeeringu dokumentidest ei selgu, kuidas on käsitletud vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus seotud kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega (vt *joonis 1-3*, kus punase ringiga on tähistatud planeeringuala asukoht; vt *seisukohtade p 4*).

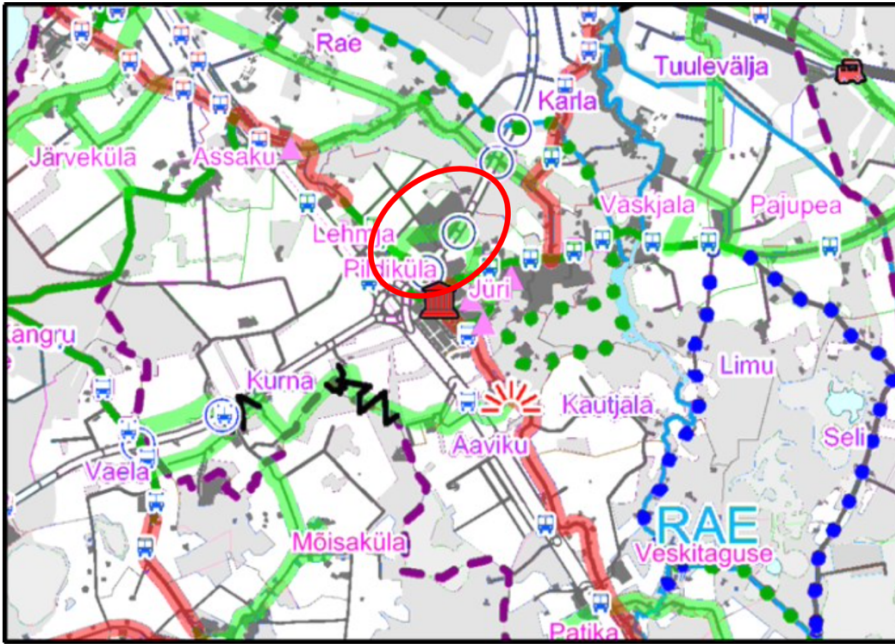
- Harju maakonnaplaneering 2030+



*Joonis 1. Väljavõte Harju maakonnaplaneeringust*

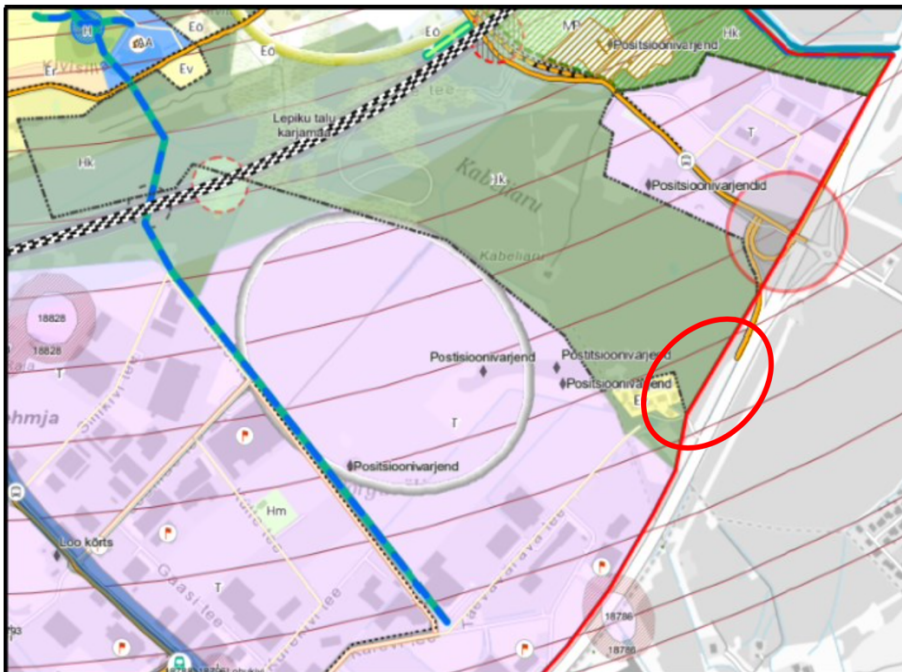
Maakonnaplaneeringuga on kavandatud Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) rekonstrueerimine liiklusohutuse ja läbilaskvuse suurendamiseks.

- - Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Harjumaa kergliiklusteed”



Joonis 2. Väljavõte teemaplaneeringust

- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering



Joonis 3. Väljavõte üldplaneeringust

- „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väike ringtee). Töö nr P19077 „ (koostanud Reaalprojekt OÜ)

Rae Vallavalitsuse 17. mai 2022 korralduse nr 741 lähteseisukohad on kinnitatud p.1 Üldosa, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt olemasolev elamumaa, osaliselt olemasolev tootmis- ja ärimaa, osaliselt olemasolev transpordimaa ja perspektiivne ärimaa.

**Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud detailplaneeringud ja muud alusmaterjalid.**

- **Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;**
- **Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise**
- **kava aastateks 2017 – 2028;**
- **Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste**
- **alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;**
- **Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;**
- **Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;**
- **Geodeetilinealusplaan;**
- **Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastuvõetud Rae Vallapõhjapiirkonna**
- **üldplaneering;**
- **Rae Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 127 kehtestatud Põrguvälja, Kalevi ja**
- **Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneering;**
- **Rae Vallavolikogu 12.08.2008 otsusega nr 424 kehtestatud Kurekivi, Kuremaa,**
- **Kuremetsa ja Kurepõllu kinnistute detailplaneering;**
- **10. Rae Vallavolikogu 22.12.1999 otsusega nr 24 kehtestatud Loode pereelamute grupi detailplaneering;**
- **11. Rae Vallavalitsuse 26.08.2014 korraldusega nr 1137 kehtestatud Sarapiku I ja Tuule tn 7 kinnistute ja lähiala detailplaneering;**
- **12. Rae Vallavalitsuse 07.07.2020 korraldusega nr 908 kehtestatud Sarapiku tn 4 maaüksuse detailplaneering.**

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

määramine. Planeeringu seletuskirja p 5.1 *Veevarustus* on kirjeldatud, et planeeringuala ühendus on kavandatud lahendada ühisveevärgi trassiga. Tehnovõrkude joonisel on näidatud olemasolev veetorustik, kuid ei selgu planeeritava veetorustiku asukoht. Tingmärkide loetelus välja toodud planeeritud veetorustikku ei ole kantud joonisele või ei suutnud me seda sealt tuvastada. Seletuskirja p 5.3 *Reoveekanaliseerimine* ja p 5.5 *Elektrivarustus* kohta esitame sama märkuse.

Seletuskirja p 5.6 *Soojavarustus* lahendust on kirjeldatud, kuid tehnovõrkude joonisel ei selgu, kuidas on lahendatud olemasoleva gaasitrassiga liitumine. Seletuskirja p 5.7 *Sidevarustus* käsitus on vastusolus tehnovõrkude joonisel esitatud lahendusega. Olete selgitanud, et: „*Planeeritavad sidekaablid on seotud varem planeeritud Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava tootmispiirkonna detailplaneeringus kavandatud kaablitega. Vastavalt Telia Eesti ASi telekommunikatsioonialaste*

*tehnilistele tingimustele on võimalik Taevavä rava tee 8 Telia sidekanalisatsiooniga liitumiseks alustada sidekanalisatsiooni ehitust sidekaevust JRI-173 või JRI-172.“*

Samas tehnovõrkude joonisel on näidatud olemasolev sidekanalisatsiooni trass planeeringuala lõuna osas riigitee nr 11 Tallinna ringtee katsevööndis. Seletuskirjas kirjeldatud lahendust ei ole tehnovõrgu joonisel kajastatud, mistõttu ei saa me hinnata, kas sidetrassiga liitumine omab puutumust riigitee kaitsevööndiga. Peame oluliseks märkida, et riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3 (vt *seisukohtade p 3*).

Täpsustada planeeringu seletuskirja ja korrigeerida planeeringu tehnovõrkude joonist ning sellele vastavalt ka tingmärkide loetelu. Näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu (vt *seisukohtade p 5*). Peame oluliseks märkida, et joonistel näidatud info peab olema selgesti loetav ning kõigile üheselt mõistetav. Korrigeerida kõikide tingmärkide loetelu vastavalt planeeringu joonistel näidatud lahendustele sh tuleb eemaldada liigne informatsioon.

**Detailplaneeringusse lisatud nõue, mis tuleneb seadusest. Teekaitse vööndis planeeritavad tööd ning sellega kaasnevad projektid kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga. Korrigeeritud tehnovõrkude lahendust ning kirjaga kaasa lisan hetkel kehtiv detailplaneering.**

4. Planeeringu seletuskirja p 5.4 *Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine* on öeldud, et: „*Detailplaneeringu juurde on koostatud AS Maves poolt planeeritava ala sademevee ärajuhtimise ekspertarvamus.*“ Arvamuse kohaselt tuleb planeeritava ala sademeveed juhtida olemasolevate ala piiravate kraavide kaudu Karla peakraavi.

Meie hinnangul on esitatud sademevee ärajuhtimise lahendus ebapiisav. Oluline on märkida, et juhul kui planeeringulahenduses kasutatakse seisukohtade p 6 lubatud võimalust juhtida arendusalalt lisanduvat sademeveett riigitee kraavidesse, tuleb planeeringus esitada terviklik sademevee ärajuhtimise lahendus. Selleks tuleb pädeval spetsialistil hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki koos olemasolevate vooluhulkadega, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused kuni riikliku eesvooluni Pirita jõeni. Arvestades seejuures nii uutest kavandatavatest infrastruktuuri projektidest (nt Rail Baltic ja Tallinna väike ringtee) lisanduvate sademevee hulkadega kui ka asjaolu, et lisaks Rae vallale juhivad Pirita jõkke sademeveett ka Tallinna linn ja lennujaam.

Hinnangu tulemuste alusel on võimalik määrata kas ja kui palju sademeveett on võimalik riigitee kraavide kaudu eesvoolu juhtida.

**Planeeringualal kehtiva (Sarapiku II maatüki II detailplaneering, kovID DP0202, kehtestatud 15.08.2006) ning Sarapiku II maatüki II detailplaneeringu (kovID DP0202) kehtetuks muutuv ala on vastavalt käesoleva detailplaneeringu ala. Antud detailplaneeringuga liidetakse olemasolevad kinnistud üheks. Sademevee hulk olemasoleva detailplaneeringuga võrreldes ei suurene.**

**Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja dreanaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.**

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-20284 (ÜVK kava) kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas, mille vee-ettevõtjaks on määratud AS ELVESO. Detailplaneering ei mõjuta ÜVK kava.

Kanalisatsiooni- ja veelahendus on koostatud vastavalt Rae valla omandis olev elektri-, vee- ja soojusettevõtte Elveeso tehnilistele tingimustele nr VK-TT 050 16.05.2022 kirjaga 4-11/1054-1

**TÄIENDATUD seletuskirja: AS Maves koostatud töös nr 11803 „Rae Valla, Lehmja küla Taevavärava tee 8, 10-13, lõik L2 ja Sarapiku II kinnistute detailplaneeringu sademevee ärajuhtimise ekspertarvamus“ kinnitab kokkuvõttes, et uuringualal tekkivad sademeveed juhitakse olemasolevate ala piiravate kraavide kaudu Karla peakraavi. Taevavärava detailplaneering elluviimisel suureneks arvutuslik maksimaalne vooluhulk senisega võrreldes 55 l/s. Detailplaneering alalt kogunev maksimaalne arutuslik sademete hulk peale planeering elluviimist moodustaks 4,6 % Karla peakraavi maksimaalsest arvutuslikust vooluhulgast (Assaku-Jüri maantee ristumisel).**

Sademevee koormuse vähendamiseks eesvoolule on sademevee osaline kohapeal immutamine. Planeeringuala asfaltpindade ja piirdekraavide vahele jäetakse praeguse planeering põhijoonise alusel 6 kuni 20 m laiune haljastusriba kuhu tuleks projekteerida imblohud, mis koguksid pindadelt tekkivat sademevett, väheneks sademevee hulk ja tippkoormus eesvoolule. Haljatusriba ja immutuslohkude alal sademevee viibeaja suurendamiseks kraavi infiltreerumisel tuleb kasutada liivpinnast asendades sellega olemasoleva turbakihi.

Liivpinnasest haljastusriba (kuiva liiva maht ligikaudu 900 m<sup>3</sup>) ühes imblohkudega tagaks detailplaneering alal tekkivale sademeveele piisava viibeaja ja arvutuslik maksimaalne sademevee juurdevool Karla peakraavi oluliselt ei suureneks.

Kui viiakse ellu „Jüri aleviku ja lähiala sademeveekäitluse eelprojekti“ toodud Karla peakraavi korrastustööd on Taevavärava planeeringuala maakasutuse muutusega viibeajaga lisanduva sademevee hulk niivõrd väike, et selle ärajuhtimine Karla peakraavi kaudu pole probleemiks.

5. Seletuskirja lisada seisukohtade p 7 esitatud nõue: *Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljahitamiseks.*

**Lisatud selgitus seletuskirja: *Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljahitamiseks.***

6. Lisada planeeringu seletuskirja, et planeeringuala piirnemise tõttu riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevas ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32

„Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise,

määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks (vt seisukohtade p 11).

**Seletuskirja täiendatud ning lisatud selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks**

7. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

**Seletuskirja täiendatud. Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.**

Kõike paremat

Martin Aus

Loov Arhitektid OÜ  
5584866, martin@loov.ee

Märkused koostanud: Jana Prost 5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee