



Veiko Rakaselg
K-Projekt Aktsiaselts
veiko.rakaselg@kprojekt.ee
Ahtri tn 6a
10151, Tallinn, Harju maakond

Teie 21.12.2023

Meie 19.01.2024 nr 7.2-2/24/5524-4

Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringust

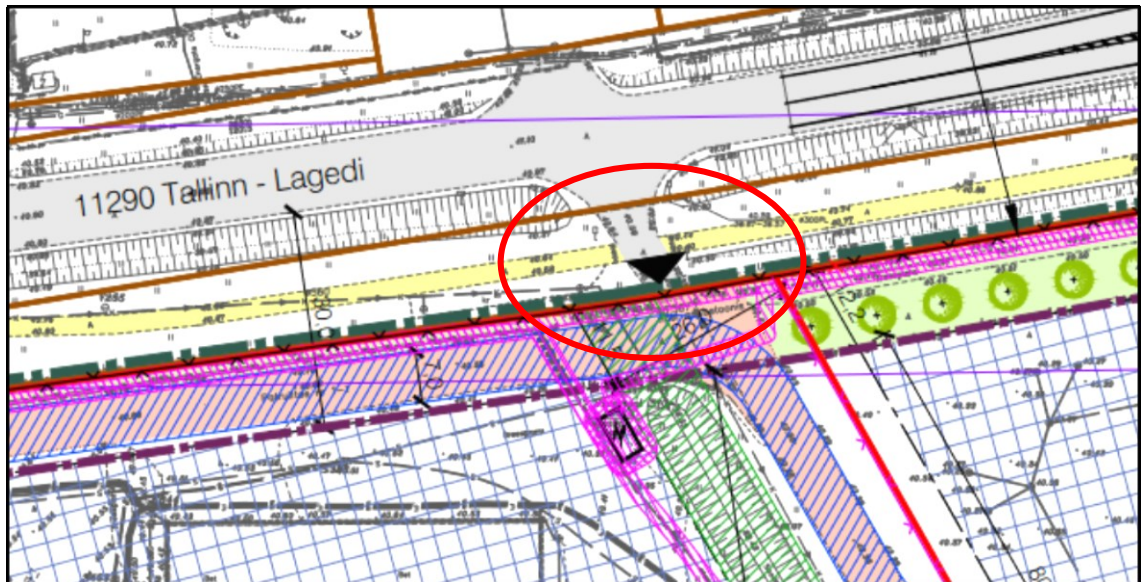
Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamise eelseks koostöö tegemiseks ja arvamuse avaldamiseks Harju maakonnas Rae vallas Soodevahe külas Suur-Sõjamäe tn 60 detailplaneeringu (katastritunnus 65301:002:1458, edaspidi *planeering*). Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11290 Tallinn - Lagedi tee T11 (edaspidi *riigitee*) km 4,925-5,475.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamise teel moodustada liiklus- ja ärimaa krundid ning transpordimaa krundid ning määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 27.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*), **peame vajalikuks lahendada** K-Projekt ASi töö nr 21010 „Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ järgmised puudused.

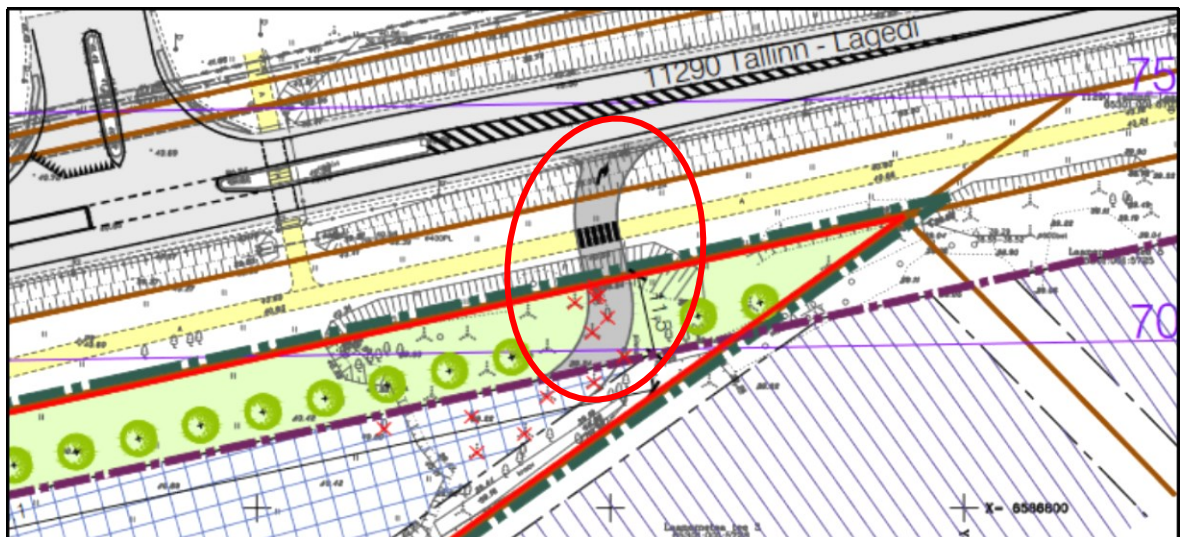
Transpordiamet on väljastanud 30.03.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/5524-2 seisukohad planeeringu koostamiseks, kuid täpsustamist/korrigeerimist vajavad järgmised punktid.

1. PlanS § 126 lg 1 punkti 7 alusel on planeeringu ülesandeks koostada terviklik liikluskorralduslahendus. Meie seisukohtade pt 1 oleme märkinud, et: „*Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 5,192. Näha ette olemasoleva riigitee ristumiskoha km 5,025 likvideerimine tulenevalt vastuoludest normidega (vahekaugused riigitee ristumiskohtade vahel).*“
Planeeringu põhijoonise väljavõttelt ei nähtu, et riigitee ristumiskoht km 5,025 on kavandatud likvideerida. Tingmäärgiga on tähistatud võimalik juurdepääs krundile, millega ei saa me jätkuvalt nõustuda tulenevalt vastuoludest normidega. Seletuskirja punktis 4.4. „Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted“ tuua välja ning planeeringu joonisel näidata kõnealuse ristumiskoha likvideerimine (vt *joonis 1a*).



Joonis 1a. Väljavõtte planeeringu põhijoonisest

Samuti jääb selgusetuks joonisel näidatud planeeritava autoliikluse ala. Arvestades riigitee liiklussageduse kasvu ja maakasutuse intensiivistumist ei saa me anda nõusolekut täiendava pealesõidu rajamiseks riigiteele, kuna sellega kaasneks kanaliseeritud ristmiku konfliktiala oluline laienemine (vt *joonis 1b*).



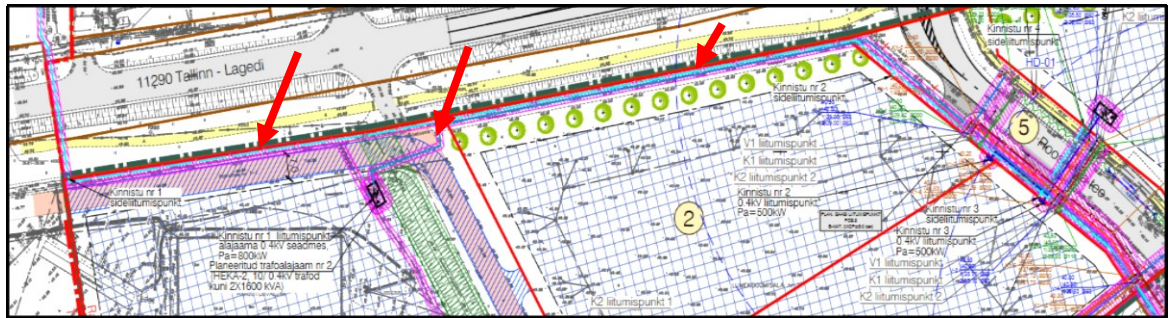
Joonis 1b. Väljavõtte planeeringu põhijoonisest

2. PlanS § 126 lg 1 punkt 4 alusel on planeeringu ülesandeks tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine. Meie seisukohtade pt 2 ja pt 6 oleme palunud planeeringulahenduses ette näha ruumivajadus riigitee ümber kavandamiseks 2+2 maanteeks. Riigitee 2+2 maanteeks ümber kavandamiseks on vajalik tagada sõiduteest 30 m ulatuses teekoridor, kuhu hoonestust või muid hoonete teenindamiseks vajalikku taristut kavandada ei ole võimalik. Kavandatav hoonestus jääb küll perspektiivsest teekoridorist välja, küll aga on mitmed tehnovõrgud kavandatud riigitee alusele maale.

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 me võimalust tehnovõrkude rajamiseks piki riigiteed riigitee alusele maale ning riigitee

kaitsevööndisse. Palume tehnovõrkudele leida uus asukoht (vt *joonis 2*).

Tehnovõrkude koondplaanile lisada tee kaitsevöönd ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.

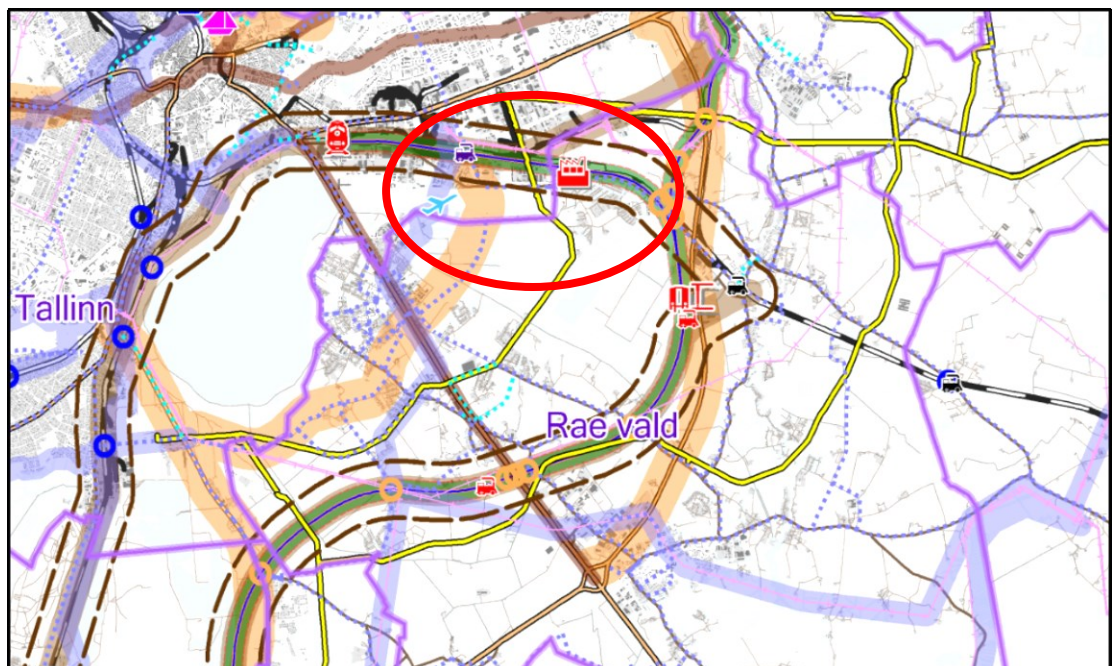


Joonis 2. Väljavõte planeeringu tehnovõrkude koondplaanist

3. Planeeringu dokumentidest ei selgu, kuidas on käsitletud vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus seotud järgmiste kontaktalas paiknevate järgmiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega (vt *joonis 3-5*, kus punase ringiga on tähistatud planeeringuala asukoht; vt meie seisukohtade pt 7).

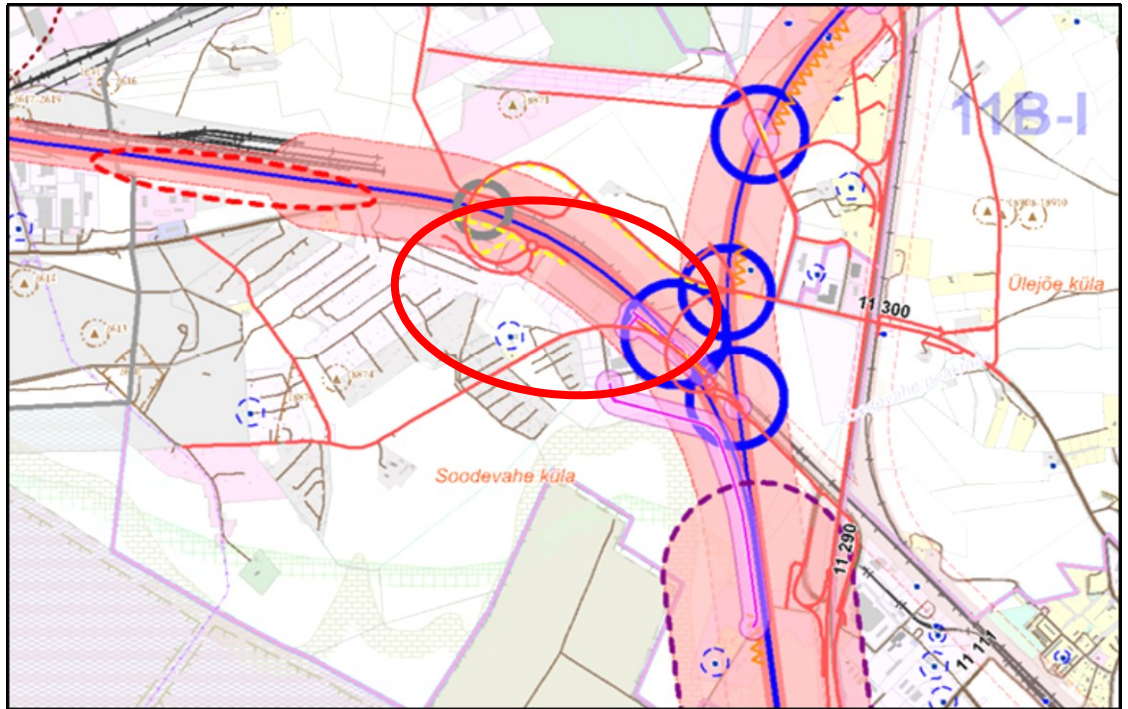
Täpsustamist vajab planeeringuala perspektiivne liikluskorraldus. Planeeringu seletuskirjas ei ole käsitletud võimalikke riigitee arendusi, millega tuleb planeeringu koostamisel ja realiseerimisel arvestada. Oluline on planeeringu dokumentide nii seletavasse ossa kui ka joonistele lisada, et perspektiivis muutub oluliselt riigitee liikluskorraldus ning muutuda võib ka juurdepääsu lahendus planeeringualale

3.1. Harju maakonnaplaneering 2030+;



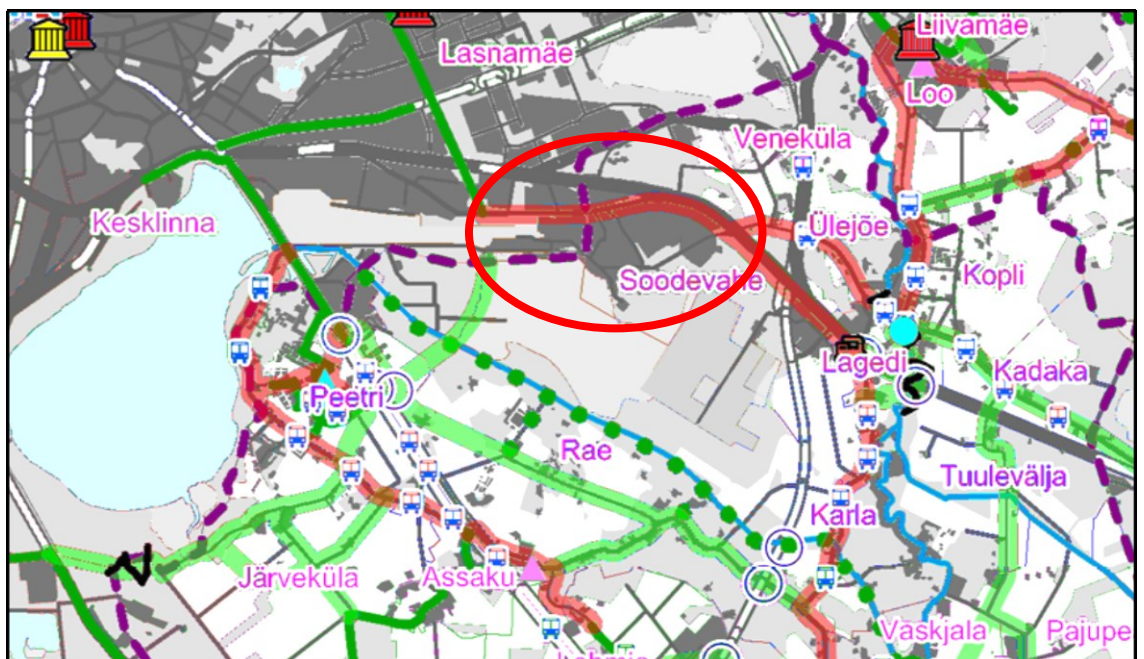
Joonis 3. Väljavõte Harju maakonnaplaneeringust

3.2. Harju maakonnaplaneering “Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine”;



Joonis 4. Väljavõte Rail Baltic raudtee trassi koridor asukohast

3.3. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Harjumaa kergliiklusteed”;



Joonis 5. Väljavõte teemaplaneeringust

3.4. „Riigitee nr 11290 Tallinn-Lagedi km 5,182 ja km 5,338 ristmike projekt. Osa I Teed ja liiklus.“

4. Joonistele ei ole kantud ega seletuskirjas kirjeldatud nähtavuskolmnurki. Planeeringu materjale täpsustada vastavalt hetkel kehtivatele normidele (vt meie seisukohtade pt 9).
5. Täpsustada seletuskirja punkti 5.1.4 „Sademeveekanaliseerimine“ ja lisada järgmine nõue: „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 korra kohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaiüksusele.“ (vt meie seisukohtade pt 11).

6. Seletuskirja punktis 7 „Planeeringu elluviimise tegevuskava“ välja toodud tegevuskava etappide alajaotusest eemaldada sulgudes olev ja allajoonitud info:
- *tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitusprojekti koostamiseks tehniliste tingimuste taotlemine **(sh riigitee alusel maal Transpordiametilt)**, projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;*
- Oleme planeeringu koostamiseks väljastatud seisukohtades juhtinud mitmes punktis tähelepanu, et: „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 ja hoone teenindamiseks vajalik taristu kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon ning lähtuvalt seisukohtade punktis 1-3 toodud asjaoludest.“
7. Planeeringu seletuskirjas olevat elluviimise üldpõhimõtete osa täpsustada ja lisada nõue: „Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.“ (vt meie seisukohtade pt 13).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhtivspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. 21010_Suur-Sõjamäe tn 60 DP_DP Seletuskiri
- Lisa 2. 21010_Suur-Sõjamäe tn 60 DP_DP-4 Põhijoonis
- Lisa 3. 21010_Suur-Sõjamäe tn 60 DP_DP-5 Tehnovõrkude koondplaan

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee