



Monika Kõiv
Saue Vallavalitsus
info@sauevald.ee
monika.koiv@sauevald.ee

Teie 10.02.2025 nr 5-5/1699

Meie 12.03.2025 nr 7.2-2/25/2315-2

**Seisukohtade väljastamine Koidu külas
Leedu tee elamuala, Leedu tee äriala ning
Lehtmanni, Veskipõllu, Kaarna
katastriüksuste detailplaneeringu
koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Koidu külas Leedu tee elamuala, Leedu tee äriala ning Lehtmanni, Veskipõllu, Kaarna katastriüksustel detailplaneeringu (edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud.

Kõnealune planeeringuala asub Harju maakonnas Saue vallas Koidu külas ning koosneb kolmest planeeringualast, hõlmates järgmiseid kinnistuid.

I planeeringuala (elamuala, pindalaga ca 17,04 ha):

1. Kärbi-Põllu kinnistu (katastritunnus 72701:005:0269; pindalaga 3,08 ha);
2. Helmanni kinnistu (katastritunnus 72701:005:0022; pindalaga 4,22 ha);
3. Leedu tee 1 kinnistu (katastritunnus 72601:001:0338; pindalaga 0,81 ha);
4. Leedu tee 3 kinnistu (katastritunnus 72601:001:0339; pindalaga 1,24 ha);
5. Leedu tee 5 kinnistu (katastritunnus 72601:001:0340; pindalaga 1,40 ha);
6. Leedu tee 7 kinnistu (katastritunnus 72601:001:0341; pindalaga 1,83 ha);
7. Leedu tee kinnistu (katastritunnus 72601:001:0337; pindalaga 1,04 ha);
8. Vartongi kinnistu (katastritunnus 72701:005:048; pindalaga 3,42 ha).

Planeeringuala eesmärgiks on ehitusõiguse määramine 44 üksikelamu ja 9 kaksikelamu püstitamiseks (kokku 62 elamuühikut) ning 1 ärimaa krundi moodustamine.

II planeeringuala (äriala, pindalaga ca 15,47 ha):

1. Porvali kinnistu (katastritunnus 72701:005:0198; pindalaga 4,61 ha);
2. Hellmanni kinnistu (katastritunnus 72701:005:0022; pindalaga 4,22 ha);
3. Hoiu tn 13a kinnistu (katastritunnus 72701:001:0951; pindalaga 0,44 ha);
4. Iltre kinnistu (katastritunnus 72601:001:0335; pindalaga 1,74 ha);
5. Leedu tee kinnistu (katastritunnus 72601:001:0337; pindalaga 1,04 ha);
6. Vartongi kinnistu (katastritunnus 72701:005:0489; pindalaga 3,42 ha).

Planeeringuala eesmärgiks on 4 ärimaa krundi moodustamine.

III planeeringuala (elamu- ja äriala, pindalaga ca 22,05 ha):

1. Lehtmanni kinnistu (katastritunnus 72701:001:1949; pindalaga 3,47 ha);

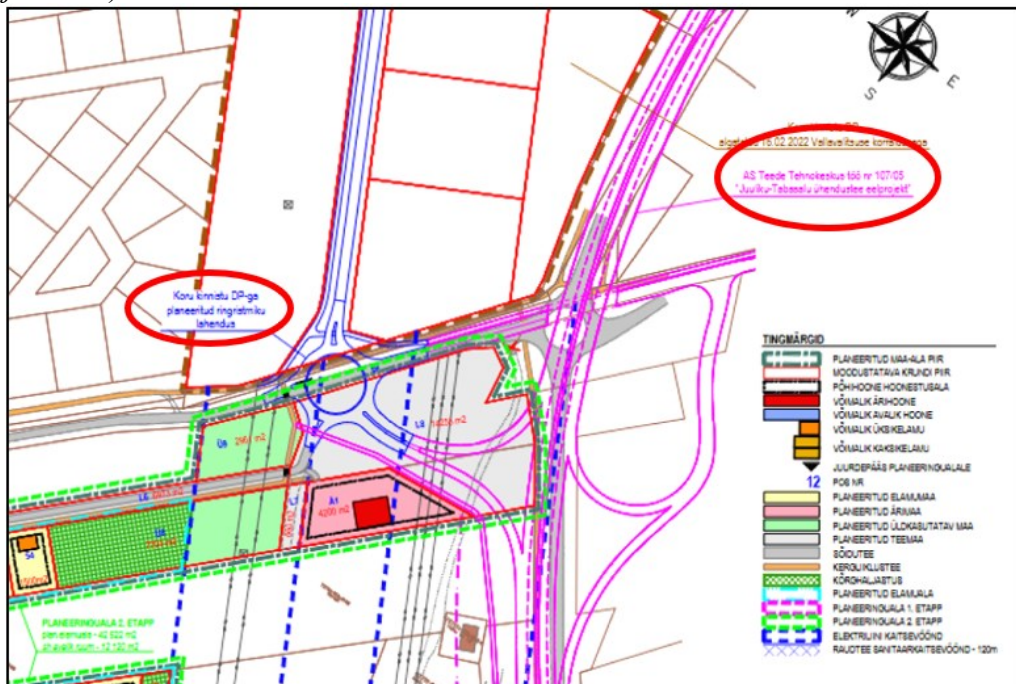
2. Veskipõllu kinnistu (katastritunnus 72701:001:1526; pindalaga 9,39 ha);
3. Kaarna kinnistu (katastritunnus 72701:005:0187; pindalaga 9,19 ha).

Planeeringuala eesmärgiks ehitusõiguse määramine 18 üksikelamu, 5 ridaelamu, 5 kortermaja püstitamiseks (kokku 140 elamuühikut) ning 3 ärimaa krundi moodustamine.

Planeeringuala (I-III) paikneb riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee km 1,952-3,291 ja riigitee nr 11420 Saku-Laagri tee km 6,363-6,932 kaitsevööndis ning piirneb Padula jaama tee ja Tallinn-Keila suunalise raudtee vahelise alaga. Riigiteede keskmine ööpäevane liiklussagedus on vastavalt 1968 autot ja 9565 autot. Juurdepääsuteed planeeritavale alale on kavandatud riigitee nr 11184 Alliku-Laagri teelt.

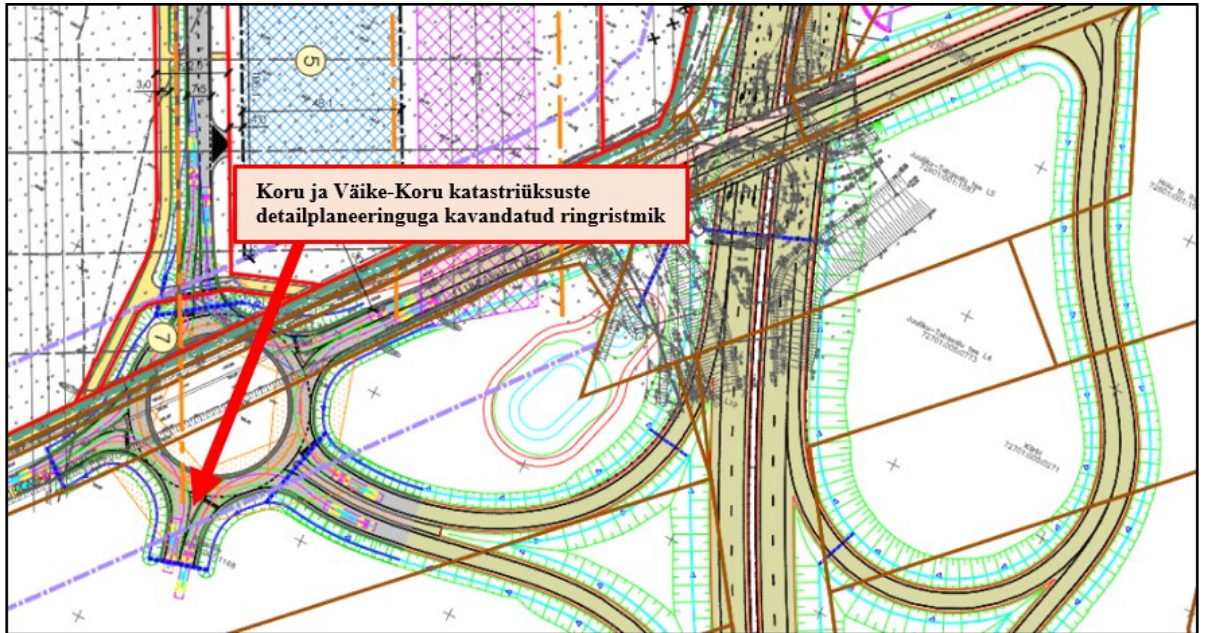
Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) ja planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Juurdepääsude kavandamisel tuleb arvestada riigitee nr 11420 Saku-Laagri tee perspektiivse trassiga ning ristmike ja sõlmede rekonstrueerimisega vastavalt AS Teede Tehnokeskus tööle nr 107/05 „T11 Tallinna ringtee ja T11390 Tallinna-Rannamõisa-Kloogaranna ühendustee Juuliku-Tabasalu eelprojekt“. Koostatud eelprojekti kohaselt on riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee ja riigitee nr 11420 Saku-Laagri tee ristmik projekteeritud eritasandilise liiklussõlmena (vt *joonis 1*).



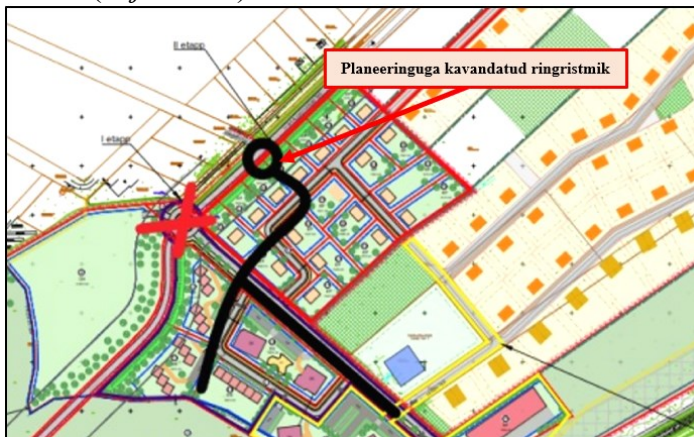
Joonis 1. Väljavõte Leedu tee ja lähiala detailplaneeringu (elamuala) joonisest

2. Esitatud taotluse kohaselt on planeeringualale kavandatud kaks juurdepääsu riigiteelt nr 11184 Alliku-Laagri tee. Üks juurdepääs on kavandatud vastavalt K-Projekt AS tööle nr 17020 „Saue vald Koidu küla Koru ja Väike-Koru katastriüksuste detailplaneering“ riigitee nr 11184 Alliku-Laagri ringristmiku viienda haru kaudu (vt *joonis 2*).



Joonis 2. Väljavõte Koru ja Väike-Koru katastriüksuste detailplaneeringu perspektiivsest liikluskorraldusest

Teine juurdepääs on ette nähtud planeeringuga riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee km 2,492 ja kohaliku Hämariku tee nr 7270241 ristumiskohta kavandatud Padula-Jaama ringistmiku kaudu (vt *joonis 3*).



Joonis 3. Väljavõte planeeringu ringistmiku skeemist

Riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee km 2,908 ja kohaliku Koidu tee nr 7270636 olemasolevat ristumiskoha lahendust esialgu ei muudeta (vt *joonis 4*), kuid see võib vajada täpsustamist planeeringu koostamise käigus.



Joonis 4. Väljavõte teevideost (mai 2024)

Peame oluliseks märkida, et riigiteelt nr 11184 Alliku-Laagri tee juurdepääsude kavandamisel tuleb arvestada, et lähtudes punktis 3 nimetatud liiklusuuringu tulemustest võib ristmike lahendus ja tüüp võrreldes eskiisiga muutuda.

3. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Soovitame lisada riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee ristmikud planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda ristmike väljaehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses.

Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee ristumiskohtade läbilaskevõimele. Teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tipptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega mh riigiteede äärsete kavandamisel olevate planeeringute liiklussagedusega. Kavandada ristmike ümberehitused planeeringualalt lähtuva liiklussageduse vastuvõtmiseks. Näha ette ohutud teeületused/ohutussaartega teeületuskohad. 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).

Transpordiametile teadolevalt on K-Projekt AS koostatud „Saue linna raudteeülese ala detailplaneeringu liiklusuuring. Töö nr 24052“, milles ei ole arvestatud kõikide asjaoludega sh Tallinna, Saku ja Laagri suuna arendustega ja eeldatavaid mõjusid on seetõttu alahinnatud.

Nimetatud liiklusuuringu sisust tulenevalt võtame õiguse oma seisukohti täpsustada nii lahenduse kui ka kohustuste osas planeeringu elluviimisel.

4. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd sh T11 Tallinna ringtee ja T11390 Tallinna-Rannamõisa-Kloogaranna ühendustee Juuliku-Tabasalu eelprojektiga määratud kaitsevöönd.
5. Tee kaitsevööndis 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, sh tuleb arvestada kaitsevöönditega riigiteede rekonstrueerimisel. Vajadusel tuleb korrigeerida kaitsevööndi piiri riigiteede rekonstrueerimise käigus muutuva teekatte piiri järgi.
6. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda järgmiste

kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega.

- 6.1. Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40);
- 6.2. T11 Tallinna ringtee ja T11390 Tallinna-Rannamõisa-Kloogaranna ühendustee Juuliku-Tabasalu eelprojekt;
- 6.3. Koidu küla Koru ja Väike-Koru katastriüksuste detailplaneering;
- 6.4. Vanamõisa küla Saueveere (endise nimega Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu ja Suurevälja tee 4 katastriüksuste ja lähiala) detailplaneering.
7. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
 - 7.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
 - 7.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda [kergliiklustaristu kavandamise juhendi](#) tabelist 4.
8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
9. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
10. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisele](#)“ toodud põhimõtetest.
11. 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 on sademevee juhtimine riigitee alusele maaüksusele sh riigitee kraavidesse keelatud. Sademevee juhtimine tuleb lahendada iseseisva lahendusena soovitatavalt väljapoole riigitee kaitsevööndit.
12. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada sh riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee rekonstrueerida ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Arvestades asjaoludega, et Saue valla üldplaneeringu kohaselt laieneb uus linnaosa perspektiivselt riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee äärde kogu tee ulatuses, millega kaasneb sh punktides 6.2, 6.3, ja 6.4 nimetatud planeeringutest tingitud liiklussageduse hüppeline tõus. Samuti ei ole riikliku teehoiukava pikas perspektiivis ette näha riigitee rekonstrueerimist.

Eeltoodust tulenevalt ja ühisel koosolekul (06.02.2025) arutatu kohaselt teeme ettepaneku jagada riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee rekonstrueerimine lõigus Alliku sillast kuni Koru ja Väike-Koru katastriüksuste detailplaneeringuga kavandatud ringristmikuni arendajate vahel proportsionaalselt.
13. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
14. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevee ärajuhtimise süsteemi jms. Võttes aluseks Transpordiameti juhendi „[Täiendavad nõuded topo-](#)

[geodeetilistele uuringule teede projekteerimisel](#)“ (31.07.2024 nr 1.1-1/24/117), soovitame möödistusala laiuks 50 meetrit tee teljest või lähimate hoonete fassaadideni, kuid mitte vähem kui 20 meetrit tee teljest.

15. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse (sh tuleb arvestada ka perspektiivse liiklussõlmega) planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnoajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
16. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
17. 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 kaalutusotsusena 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.
18. 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

Lisa:

- Lisa 1. Leedu_DP-eskiis_404_v05_pohijoonis_2024-12-01
- Lisa 2. leedu_ariale_E1_2024_12_01_2
- Lisa 3. Koidu dp_4-Algutamise joonis_02.01.2025
- Lisa 4. Ringristmiku skeem

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee