



Annabel Mett
Maardu Linnavalitsus
linnavalitsus@maardu.ee
annabel.mett@maardu.ee

Teie 04.01.2024 nr 7-1.3/30

Meie 02.02.2024 nr 7.2-2/24/717-2

Seisukohtade väljastamine Vana-Hindreku detailplaneeringu koostamiseks

Olete teavitanud meid Harju maakonnas Maardu linnas Vana-Hindreku detailplaneeringu (katastritunnus 44605:001:0090, edaspidi *planeering*) algatamisest 13.06.2023 Maardu Linnavalitsuse korraldusega nr 374 ja avalikust väljapanekust, mis toimub 01.02.2024 kuni 14.02.2024.

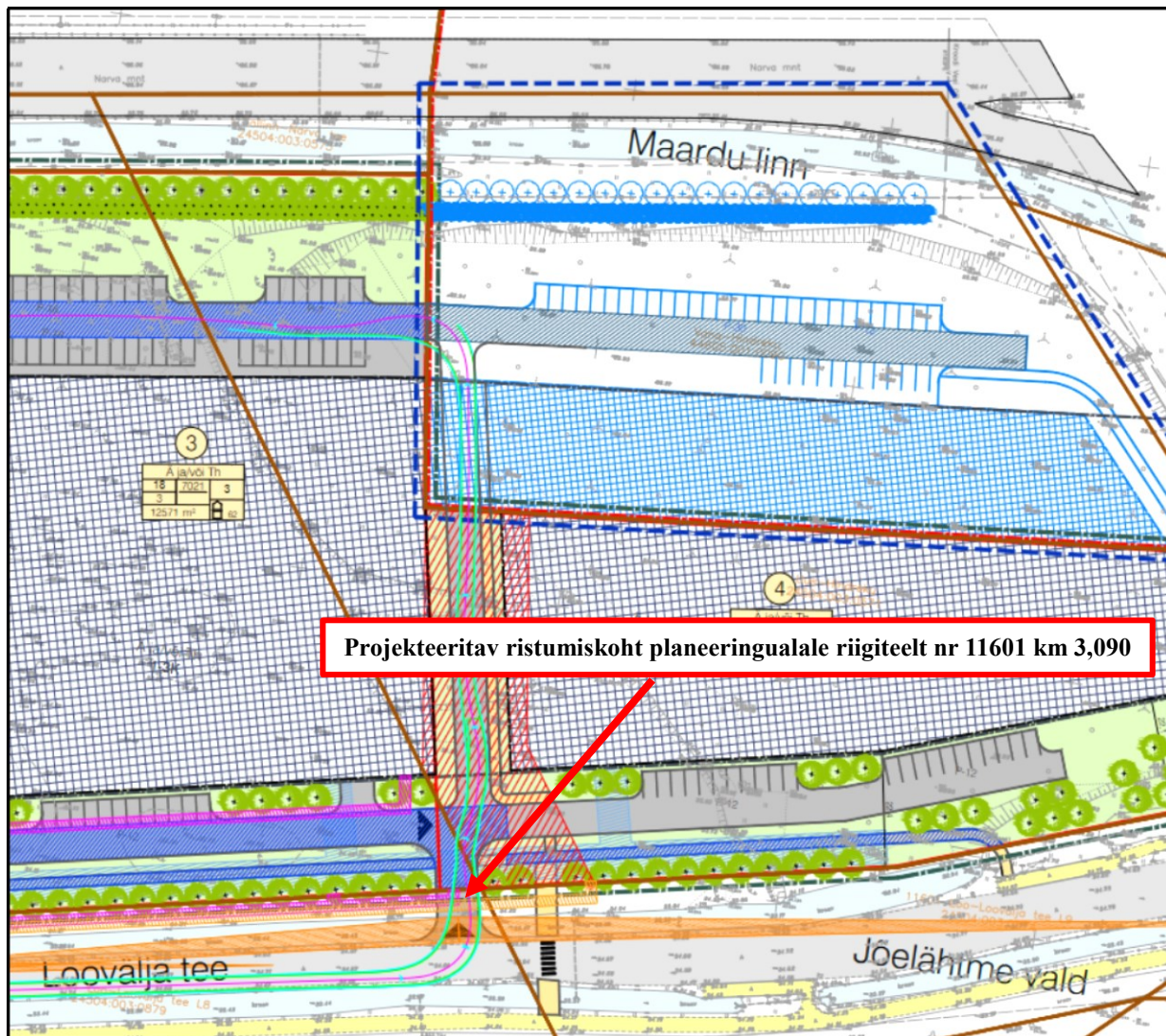
Planeeringu eesmärgiks on jagada kinnistu kaheks krundiks ning ette näha ehitusõigus äri- ja tootmishoonetele. Detailplaneeringuga kavandatakse jagada üheks äri- ja/või tootmismaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Äri- ja/või tootmismaa krundile on kavandatud ehitusõigus kuni kolmele kuni kolmekorruselisele äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks. Krundile on ette nähtud ehitusõigus äri- ja/või tootmishoonetele maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 4650 m², kõrgusega kuni 18 m. Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa on 20%, millest osa kõrghaljastatakse.

Planeeritav ala külgneb riigiteedega nr 1 Tallinn-Narva tee km 13,809-13,905 km ja nr 94 Muuga sadama tee km 0,017-0,242. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on vastavalt 31 629 ja 6824 autot.

Oleme väljastanud 26.01.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/216-2 seisukohad Vana-Hindreku kinnistuga piirnevate Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks. Seisukohtade punktis 1 oleme märkinud: „*Juurdepääs kavanda riigiteelt kuni kahe projekteeritava ristumiskoha kaudu vastavalt juhendile „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“.* Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida. Tagada juurdepääs Vana-Hindreku (44605:001:0090) kinnistule.

Arvestada Raja detailplaneeringu algatamisel Transpordiameti ettepanekuga rajada kinnistutele ühine juurdepääs kinnistute piiril. Juhime tähelepanu, et juurdepääsu kavandamine vastavalt eskiislahenduses toodud ringristmiku lähialalt (bussipeatuse taskusse) ei ole sobilik lahendus.“

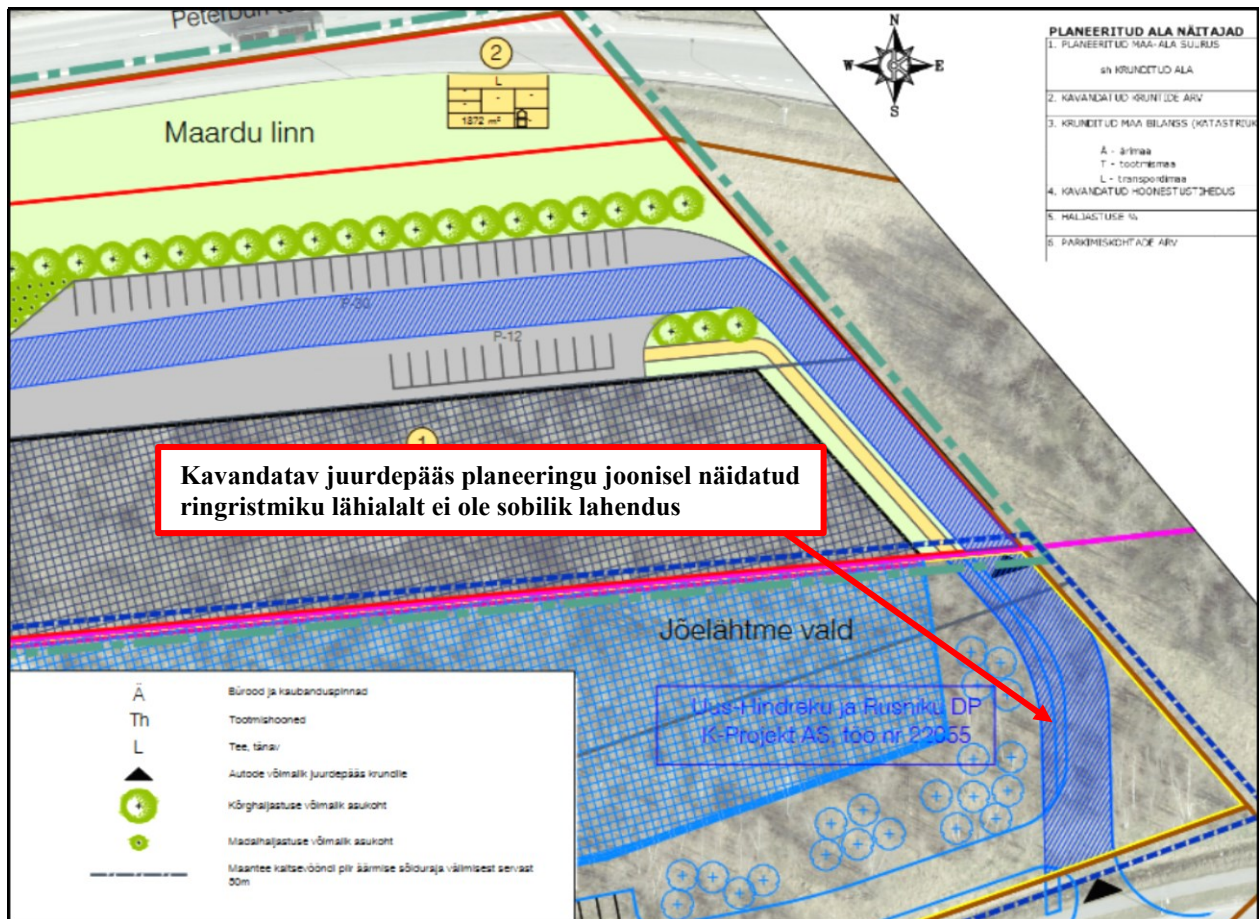
27.06.2023 väljastatud kirjaga nr 7.2-2/23/216-4 oleme edastanud kõnealuse planeeringu liikluskorralduse eskiislahendusele esialgsed tähelepanekud, milles märkisime et põhijoonisel näidatud ristumiskohtade asukohtade suhtes vastuväited puuduvad (vt *joonist I*).



Joonis 1. Väljavõte Uus-Hindreku ja Rusniku detailplaneeringu põhijoonisest (K-Projekt AS; Töö nr 22055)

Arvestades eeltoodut ja 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 kinnistule tuleb tagada projekteeritava ristumiskoha kaudu orineteeruvalt riigitee nr 11601 Loo-Loovälja km 3,090 (vt *joonis 1*). Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida (vt *joonis 2*).



Joonis 2. Väljavõte Vana-Hindreku detailplaneeringu algatamisettepaneku joonisest (K-Projekt AS; koostatud 27.01.2023)

2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Soovitame lisada riigitee ristmik planeeringualasse. Hinnata planeeringualalt lisanduvat liiklussagedust ja kavandada ristumiskohad planeeringualalt lähtuva liiklussageduse vastuvõtmiseks. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega.
Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) soovitame kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).
3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
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, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
5. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
6. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
7. 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).
8. 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 kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.

9. 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.
10. 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.
11. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
12. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
13. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
14. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
15. 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.
16. 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

juhtivspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. korraldus_nr_374_13_06_2023
- Lisa 2. 22056_Algatamisettepanek

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee