



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

Teie 17.08.2026 nr 6-1/8874

Meie 14.09.2026 nr 7.2-2/26/14450-3

**Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga
kinnistute ja lähiala detailplaneeringu
kooskõlastamata jätmine**

Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Harju maakonna Rae valla Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringule (katastritunnused vastavalt 65301:011:0169; 65301:011:0055, edaspidi *planeering*).

Planeeringu eesmärgiks on Vanapere tee ja Tallinna ringtee vahelisele maa-alale tehнопargi kavandamine. Planeeringuga kavandatakse äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbelisi kinnistuid, määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 17 ha.

Oleme väljastanud seisukohad planeeringu koostamiseks 04.05.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/8900-2 (edaspidi *seisukohad*).

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 8, § 70 lg 2, lg 3, § 72 lg 1, lg 2, § 92 lg 1, § 99 lg 3 ja planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lg 1 p 4, p 7 ning § 131 lg 1 ning kliimaministri 27.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*), **jätame** Optimal Projekt OÜ töö nr 627 „Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneering (kovID DP0570)“ **kooskõlastamata** järgmiste puuduste ja vastuolude tõttu.

LIIKLUSLAHENDUS

PlanS § 126 lg 1 p 7 kohaselt on planeeringu üheks ülesandeks liikluskorralduse põhimõtete määramine.

1. Oleme *seisukohtade p 1* esitanud nõude, et planeeringuala juurdepääsuna tuleb kavandada ristmik riigiteelt nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee (edaspidi *riigitee*) orienteeruvalt km 0,510, sh tuleb ette näha olemasoleva ristumiskoha likvideerimine riigitee km 0,285.

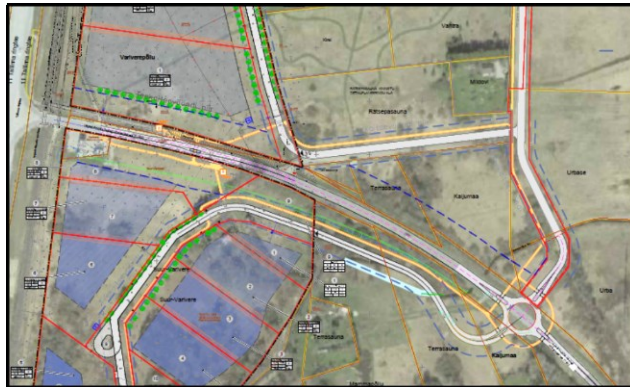
Esitatud planeeringulahendus on tihedalt seotud järgmiste kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega:

- 1.1 Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462);
- 1.2 Hendrikson & Ko töö nr 19003355 „Rae vallas Ülejõe külas Variverepõllu ja Roode kinnistute ning lähiala detailplaneering“;
- 1.3 Hendrikson & Ko töö nr 19003356 „Rae vallas Ülejõe külas Suur-Varivere ja Varivere kinnistute ning lähiala detailplaneering“;

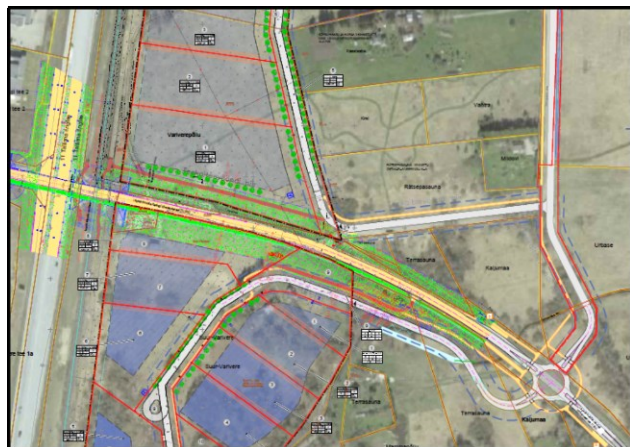
1.4 Reaalprojekt OÜ ja EA Reng AS töö nr 675/P76-10 „Tallinna ringtee Vão – Jüri teelõigu tehniline projekteerimine“.

Arvestades planeeringu perspektiivset lahendust ja ka lähipiirkonnas olevate teiste planeeringute arenguga seoses on sobilik ja vajalik planeeringus lahendada piirkonna liikluskorraldus terviklikult (vt *seisukohtade p 1, 2 ja 5*).

Punktides 1.2 ja 1.3 nimetatud planeeringute menetluste käigus on piirkonna terviklikku liikluskorralduslikku lahendust täpsustatud, mille kohaselt on planeeringualade juurdepääsud lahendatud ühise ristumiskoha kaudu üldplaneeringus ette nähtud asukohas ning välditud täiendavate või ajutiste ristmike kavandamist riigiteele (vt *joonis 1, 2*).



Joonis 1. Liiklusskeem koondjoonis, etapp 1 (enne Tallinna ringteele kavandatava viadukti ehitust; OÜ Hendrikson & Ko töö nr 19003355)



Joonis 2. Liiklusskeem koondjoonis, etapp 2 (Tallinna ringteele kavandatava viadukti väljaehitamisel; OÜ Hendrikson & Ko töö nr 19003355)

Mõlema etapi lahenduse oleme põhimõtteliselt kooskõlastanud ning andnud heakskiidu nii lähiaja kui ka pikemas perspektiivis kavandatud ruumilisele lahendusele. Täpsustavad märkused lahenduste korrigeerimiseks oleme edastanud e-kirja teel 28.07.2023. Täna ei ole meile korrigeeritud lahendusi esitatud ning seetõttu ei ole võimalik hinnata, kas märkustega on arvestatud.

Planeeringu elluviimise kava ei käsitle piisava selgusega ringristmiku ja sellega seotud rajatiste väljaehitamise kohustust, ehitusjärjekorda ega seost planeeringujärgse ehitusõiguse realiseerimisega (vt *seisukohtade p 8*). Seletuskirjast ei selgu, kes, millal ja millistel tingimustel rajab planeeringuala teenindamiseks vajaliku ringristmiku ning kuidas on selle väljaehitamine seotud planeeringujärgsete hoonete ehitusõiguse realiseerimisega.

Märgime, et avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste ehitamise kohustus on tulenevalt PlanS § 131 lg 1 planeeringu koostamise korraldajal või huvitatud isikul (vt *seisukohtade p 9*). Arvestades, et planeeringuala toimiv juurdepääs

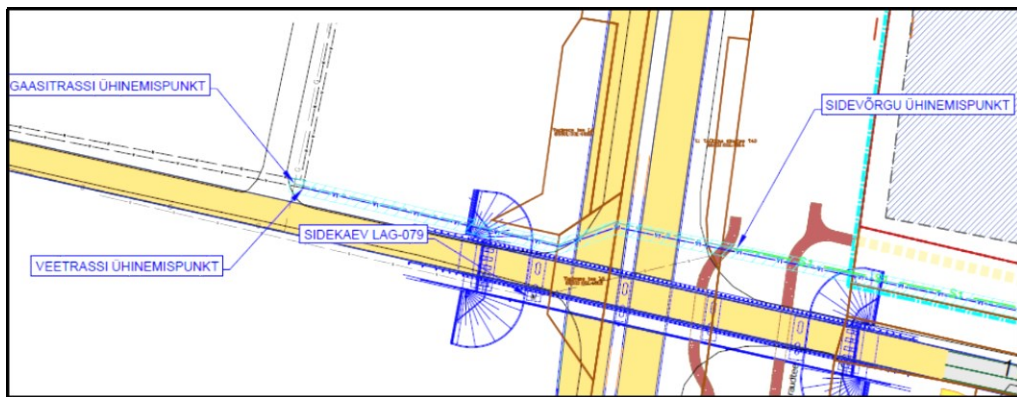
sõltub kavandatud ringristmiku väljaehitamisest, on vajalik avalikuks kasutamiseks ette nähtud ringristmik ja sellega seonduvad rajatised välja ehitada enne planeeringujärgsete hoonete ehitusõiguse realiseerimist.

Planeeringus ja kehtestamise otsuses tuleb üheselt määrata ringristmiku ning sellega seotud rajatiste väljaehitamise kohustus, ehitusjärjekord ja seos planeeringujärgse ehitusõiguse realiseerimisega. Planeeringu elluviimise kava tuleb vastavalt täiendada. Märkime, et ootame sama kohustuse täitmist kõikidelt arendajatelt, kelle planeeringu elluviimine toob eeldatavalt kaasa vajaduse riigitee ümberehituseks.

TEHNOVÕRGUD KOOS SADEMEVEE LAHENDUSEGA

PlanS § 126 lg 1 p 4 alusel on planeeringu ülesandeks tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine.

2. Planeeringuga on kavandatud riigitee alusele maale mitmed tehnovõrgud (nt vee- ja gaasitrass, sidekaabel; vt *joonis 3*). 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.



Joonis 3. Väljavõte planeeringu tehnovõrkude koondplaanist

Selgitame, et planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ei ole eelpool nimetatud rajatised, mis on vajalikud tee toimimiseks ning riigitee alune maa on peaaegu täielikult riigitee rajatistega kaetud.

Arvestades riigitee maa kasutamise eesmärki ning piirkonnas kavandatavat riigitee projektlahendust ja sellega seotud teedevõrgu arendamist, ei pea me tehnovõrkude kavandamist riigitee alusele maale põhjendatuks. Tehnovõrkude asukohad tuleb üle vaadata ning siduda piirkonnas kavandatavate teeprojektide lahendustega selliselt, et riigitee projekti elluviimisel ei tekiks vajadust arendusalade teenindamiseks rajatavate tehnovõrkude ümberpaigutamiseks ega ümberehitamiseks. Planeeringus tuleb ette näha tehnovõrkude lahendus, mis on kooskõlas perspektiivse riigitee projektlahendusega.

3. Planeeringuala sademevee ärajuhtimine ei ole meie hinnangul lahendatud terviklikult. Seletuskirja kohaselt on sademevee eelvooluks Soodevahe peakraav.

Oleme 10.06.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/7535-2 Nigula ja Vaivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu menetluse käigus juhtinud tähelepanu asjaolule, et meile teadaolevalt on piirkonna truupide ja Soodevahe peakraavi läbilaskevõime kriitiline, eelkõige suurvee perioodil.

Samas kirjas viitasime Kobras AS 2018. a tööle „Soodevahe kraavide (Suur-Sõjamäe tn – Pirita jõgi) läbilaskevõime hinnang“, milles on märgitud, et Soodevahe peakraavi vastuvõtuvõime on ammendunud ning sademevee lahendamine tekkekohas võimalikult suures mahus aitab vähendada eelvoolu koormust.

Eeltoodust tulenevalt tuleb planeeringu koosseisus esitada pädeva spetsialisti koostatud arvutustel ja analüüsil põhinev terviklik sademeveelahendus kuni Pirita jõeni, arvestades nii ümberkaudsete arenduste kui ka Reaalprojekt OÜ ja EA Reng AS töö nr 675/P76-10 „Tallinna ringtee Vao-Jüri teelõigu tehniline projekteerimine“ lahendustega kaasneva sademevee vooluhulkasid. Esitatavad arvutused ja analüüs peavad tõendama sademeveesüsteemi, kraavide, truupide ja Soodevahe peakraavi piisavat läbilaskevõimet ning võimaldama hinnata kavandatava arenduse mõju eelvoolule.

LENNUNDUSPIIRANG

4. Planeeringu seletuskirjas ei ole kajastatud meie 31.05.2021 e-kirjas esitatud seisukohta, mille kohaselt ei tohi Tallinna lennuvälja lähiümbruse piirangupinna tõttu planeeringuga kavandatavate ehitiste ega nende püstitamisel kasutatava ehitustehnika suurim kõrgus ületada 44 m. Nimetatud piiranguga tuleb planeeringu koostamisel ja elluviimisel arvestada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. DP0570_seletuskiri
- Lisa 2. DP0570_pohijoonis
- Lisa 3. DP0570_tehnovorgud

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee