|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Hr Priit Põldmäe  Rae Vallavalitsus  Aruküla tee 9  75301 Jüri/Harjumaa  [info@rae.ee](mailto:info@rae.ee) | Teie 12.08.2015 nr 6-1/6925  Meie 01.09.15 nr 15-2/15-00700/018 |

**Lähteseisukohtade väljastamine Maanteevahe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks**

Olete edastanud Maanteeametile teate Rae Vallavalitsuse 04.08.2015 korraldusega nr 1128 algatatud Rae valla Lehmja küla Maanteevahe kinnistu (katastritunnus 65301:002:1692) ja lähiala detailplaneeringu algatamisest. Vastavalt korraldusele on detailplaneeringu koostamise ülesanne moodustada kaks äri- ja tootmismaa sihtotstarbelist kinnistut, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti lähteseisukohad Maanteevahe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi Planeeringu) koostamiseks:

1. Planeeritav ala paikneb riigiteede nr 2 Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa (km 10 – 10,1) ja nr 11330 Järveküla-Jüri (km 7,45) vahel, alale ulatuvad mõlema riigitee kaitsevööndid. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.
2. Planeeringu joonistel tuleb näidata teede kaitsevööndite piirid (mõõdetuna sõidutee katte servast). Üldjuhul tee kaitsevööndisse hoonestust mitte kavandada. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused, sh hoonestusala, parkla jms kaugus riigitee sõidutee katte servast. Eemaldada jooniselt piirang „maantee ehituskeeluvöönd 20m“, kehtivas õigusruumis nimetatud piirang puudub.
3. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
4. Juhime tähelepanu, et PlanS § 126 lg 1 p 7 sätestab, et planeeringu koosseisus tuleb määrata liikluskorralduse põhimõtted. Arvestada, et riigiteel 11330 Järveküla-Jüri, millelt on planeeritud juurdepääs planeeringualale, on aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2014.a. seisuga 1943 autot/ööp. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu ning arvestada sellega liikluslahenduse koostamisel. Kuna juurdepääs riigiteelt on mõeldud teenindama ka kõrvalkinnistul olevat planeeringuala, liita mõlema planeeringu liikluskoormused. Analüüsida, kuidas mõjutab lisanduvate autode hulk ristmiku (juurdepääsud planeeringualale) läbilaskevõimet. Analüüsi käigus teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tipptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse liiklussagedusega. Vajadusel näha ristmikule ette laiendused ning sel juhul hõlmata ristmikuala planeeringu koosseisu.
5. Planeeringu joonistel tuleb näidata ning planeeringu lahenduse koostamisel arvestada tee nähtavuskolmnurgaga ja vajaliku külgnähtavusega. Aluseks võtta majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisas „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) toodud nähtavuskaugused projektkiirus 60 km/h rahuldaval tasemel (punkt 5.2.7), külgnähtavus projektkiirus 60 km/h rahuldaval tasemel (tabel 2.14).
6. Planeeringuga käsitleda jalgratta- ja jalgteega seonduvat.
7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist mitte ette näha. Täpsustada vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad arvutuste teel parkimiskohtade vajadust.
8. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteedega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Samuti tuleb planeeringu seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
9. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigiteede kinnistutele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb planeeringu koostamise käigus täpsustada nende kavandamise tingimused. Kõik ristumised riigiteega projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil ja konkreetsele tehnovõrgule vastavas kaitsehülsis.
10. Planeeringu koosseisus kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee kinnistule, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Juhul kui soovitakse planeeringuala vett juhtida riigitee teekraavidesse, tuleb tagada truupide ja kraavide läbilaskevõime hinnates arendusestegevusest lisanduvaid vooluhulki ja dimensioneerides olevaid riigiteega seonduvaid truupe.
11. Planeeringu seletavas osas sätestada ehitusjärjekorrad ja rajatiste väljaehitamise kohustus. Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgtee kavandamise  jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine  huvitatud isiku kohustus. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Juhime tähelepanu, et riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.
12. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet. Riigitee ümberehituse korral sõlmib Maanteeamet huvitatud isikuga kohustuste osas lepingu enne planeeringu ehitusõiguse realiseerimist.
13. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu, sh sademeveesüsteemid, nähtavuskolmnurgad, liikluslahendused, peab jääma planeeringuala sisse.
14. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Lähteseisukohad kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast.

Märgime, et oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud lähteseisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Elle Tamm

611 9384

Elle.Tamm@mnt.ee