



Luunja Vallavalitsus  
luunjavv@luunja.ee  
Puiestee tn 14  
62222, Tartu maakond, Luunja vald,  
Luunja alevik

Teie 17.02.2025 nr 6-1/460-1

Meie 13.03.2025 nr 7.2-2/25/24205-3

**Seisukohtade väljastamine Luunja vallas  
Pihlapuu maaüksuse detailplaneeringu  
koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Tartumaal Luunja vallas Põvvatu külas Pihlapuu maaüksuse detailplaneeringu (katastritunnus 43201:001:1632, edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud.

Planeeringu eesmärgiks on kruntidele äri- ja/või tootmishoonete, sh tankla rajamine. Planeeritav ala asub tugimaantee nr 45 km 6,1-6,24 kaitsevööndis ja kõrvalmaantee nr 22254 km 0,0-0,17 kaitsevööndis. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on tugimaanteel 7104 autot ja kõrvalmaanteel 81 autot. Kiirusrežiim on asulaväline 90 km/h. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimiseseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7.
  - 1.1. Kavandada tugimaantee ristmiku ja kõrvalmaantee ümberehitus planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks. Tugimaantee ristmik kanaliseerida ning näha ette normidekohane eritasandiline teeületuskoht kergliiklejatele. Riigitee ümberehitatav lõik lisada planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda nende väljaehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses.
  - 1.2. Planeeringuala asub Tartu linna lähialas ning eskiisil (vt lisa 1) kavandatav tankla vms ärihoone on lähikonna elamualade (nt Hobunurme ja Kaariku tee) suhtes tõmbepunkt, pakkudes teatud tooteid ja teenuseid poole lähemal võrreldes Luunja alevikuga. Planeeringu eskiisi kohaselt kavandatakse tanklat kõrge liiklussagedusega tugimaanteest teisele poole elamualade ja tugimaantee ääres paikneva kergliiklustee suhtes. Eritasandiline teeületuskoht ja ühendused olemasolevate kergliiklusteedega on arendusobjekti jaoks vajalikud, sest pakutavatest teenustest on eeldatavalt huvitatud ka kergliiklejad. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega, kergliiklusteede võrgustikuga ning ühendada bussipeatustega (vt ka kirja punkti 6).
  - 1.3. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Planeeritava tõmbekeskuse toimimiseks vajaliku infrastruktuuri väljaehitamise kohustus on huvitatud isikul ja/või kohalikul omavalitsusel.

- 1.4. Transpordiamet korraldab riigiteede projekteerimist, sh liiklusohutusele avalduva mõju hindamist, ehitamist ja omanikujärelevalvet. Huvitatud isik tasub seotud kulud.
- 1.5. Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) tuleb kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6). Tulenevalt eeltoodust palume kaaluda, kas antud asukohas on sobilik algselt detailplaneeringut või vähemalt välistada sihtotstarbe muutmine ärimaaks, sest kinnisvõtte paikneb liikuvuse vaates olulise liiklussagedusega riigitee vales küljes.
2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
3. 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 kõrvaldada Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
4. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada, ristmik ümber ehitada, rajada eritasandiline teeületuskoht ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
5. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute lahendustega.
6. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
  - 6.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala. Eritasandiline ülekäigukoht kavandada vastavalt normide tabelile 43.
  - 6.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul lähtuda normide lisa 1 tabelist 41.
7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
8. 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 (sh tankla varikatuse kohtkindlad elemendid jmt nähtavust piirav rajatis). Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
9. 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. Valgustuse kavandamisel lähtuda Transpordiameti juhendist „[Riigiteede valgustuse kavandamine](#)“.
10. 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.
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. Võttes aluseks „[Täiendavad nõuded topo-geodeetilistele uurimistöodele teede projekteerimisel](#)“ p 2.3, soovime mõõdistusala laiuseks 50 meetrit tee teljest või lähimate hoonete fassaadideni, kuid mitte vähem kui 20 meetrit tee teljest.
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 kõrge liiklussagedusega tugimaanteeaga, 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

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa: Eskiis\_10.02\_1

Kristi Kuuse

58603278, Kristi.Kuuse@transpordiamet.ee