TRANSPORDIAMET

Nõo Vallavalitsus
vald@nvv.ee
Voika tn 23
61601, Tartu maakond, Nõo vald,
Nõo alevik

Teie 12.10.2026 nr 7-1.1/2039

Meie 05.11.2026 nr 7.2-2/26/7169-4

Seisukohtade väljastamine Nõo alevikus Raudtee tn 2a detailplaneeringu koostamiseks

Olete taotlenud seisukohtade uuendamist Tartu maakonnas Nõo vallas Nõo alevikus Raudtee tn 2a detailplaneeringu (katastritunnus 52801:001:1429, edaspidi *planeering*) koostamiseks. Väljastasime seisukohad 20.05.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/7169-2, kuid planeering jäi algatamata ja seisukohad on aegunud. Väljastame uued seisukohad, arvestades eskiisis täpsustatud hoonestusalade asukohti.

Praegu paiknevad katastriüksusel ajutiste hoonetena püstitatud tankla (ehr kood 121298494) ja Nõo lihatööstuse ajutine müügihoone (ehr kood 121337562). Planeeringu eesmärgiks on Terminali Nõo teenindusjaamale püsiva ehitusõiguse määramine ja ärihoonete kavandamine. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 150,5-150,7 ja riigiteega nr 22155 Nõo-Tamsa km 0,01-0,15. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 9062 autot (riigiteel nr 3) ja 2609 autot (riigiteel nr 22155). 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. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Juurdepääs kasutada kõrvalmaanteelt nr 22155 Nõo-Tamsa km 0,077 ja 0,138 jälgides riigitee nr 3 Jõhvi–Tartu–Valga km 138,4-152 asuva Tartu–Nõo lõigu ümberehitamise ehitusprojekti (edaspidi *Tartu-Nõo projekt*) kohast teede asukohta. Planeeringuala terviklahendus peab arvestama kavandatava liiklussõlmega ja sobituma kõrguslikult Tartu-Nõo projekti lahendusega. Kuigi teehoiukava järgi on projekti elluviimine kaugemas tulevikus, ei tohi planeeringu varasem elluviimine takistada riigitee ümberehitust. Planeeringus eristada selgelt arendaja rajatavad ühendused ja riigitee ümberehituse käigus rajatavad teed. Selguse huvides võib esitada põhijoonise kaks versiooni: ühe lahendusega enne Tartu-Nõo projekti elluviimist ja teise pärast seda. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida. Vajaduse korral käsitleda naaberkinnistute juurdepääsu tagamist või alternatiivseid lahendusi. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktide ja 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).
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 kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
4. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute ja Tartu-Nõo teeprojekti lahendusega.
5. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
   5.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
   5.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul lähtuda normide lisa 1 tabelist 41.
6. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
7. 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).
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 kõrge liiklussagedusega põhimaanteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Eskiisi kohaselt ei ole täpsustatud elamute rajamine. 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 kaalutlusotsusena 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. Müraseinad jmt müratundlike hoonete planeerimisel tuleb rajada arendajal.

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: Raudtee tn 2a ESKIIS alg

Kristi Kuuse
58603278, Kristi.Kuuse@transpordiamet.ee