



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

Teie 15.02.2023 nr 7-2/360

Meie 09.03.2023 nr 7.2-2/23/3808-2

**Seisukohtade väljastamine Tartu tn 12a
maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu
koostamiseks**

Olete teavitanud meid Tartu tn 12a maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu (edaspidi *planeering*) algatamisest Nõo Vallavalitsuse 07.02.2023 korraldusega nr 71.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi Tartu tn 12a maaüksusele kaasaegse, inimsõbraliku ja tervikliku üksik- ja paariselamutest koosneva elamukvartali kujundamiseks ning lahendada planeeringualale juurdepääsu küsimused. Planeeringuga määratakse üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeringuala suurus on ca 56739 m² ning planeeringuala hõlmab Tartu tn 14a (52801:001:0996), Tartu tn 12a (52801:001:0865), Tartu tn 8 (52801:001:1075), Tartu tn 10 (52801:007:0010), Tartu tn 12 (52801:001:0864), Tartu tn 14 (52801:001:0995) ning Toominga tee (52801:001:0842) kinnistuid.

Planeeritav ala külgneb riigiteedega nr 22192 Soosilla-Nõgiaru km 2,82-2,88 ja nr 22198 Nõo-Keeri km 3,165-3,185. Riigiteede keskmine ööpäevane liiklussagedus on vastavalt 154 ja 307 sõidukit. Võttes aluseks ehitusseadustiku (*EhS*) ja planeerimiseseaduse (*PlanS*) ning majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „[Tee projekteerimise normid](#)“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Juurdepääsuna kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigitee nr 22192 km 2,828 ja nr 22198 km 3,177. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.
Tulenevalt sellest, et planeeringuga kavandavate tegevuste tulemusel suureneb mõlema olemasoleva riigitee ristumiskoha liiklussagedus, tuleb planeeringuga ette näha riigitee ristumiskohtade rekonstrueerimine (vt ka p 11).
2. Kohalikul omavalitsusel palume korraldada olemasolevate eratee(-de) avaliku kasutuse määramine, transpordimaa planeerimine ja teeregistrisse kandmine vastavalt ehitusseadustikule, et tagada juurdepääs planeeringualale ja sellega külgnevatele kinnistutele.
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 meie 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 järgmiste kontaktalas paiknevate planeeringute ja projektide lahendustega.
6. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
 - 6.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala.
 - 6.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda [kergliiklustristu kavandamise juhendi](#) tabelist 4.
7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
8. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt juhisele „[Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine](#)“. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. 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 meie juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
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 liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.
11. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Riigitee ristumiskohad tuleb rekonstrueerida ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale kavandatava mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Nõuded riigitee ristumiskohtade rekonstrueerimiseks taotleda maantee@transpordiamet.ee.
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 uurimistöödele teede projekteerimisel](#)“ p 2.3, soovitame 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 riigiteedega, 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 riigiteede omanik (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 meile nõusoleku saamiseks.
17. Me ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

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)

Tuuli Tsahkna

peaspetsialist

projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

Lisa: Tartu tn 12a dp lähteseisukohad

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee