



Setomaa Vallavalitsus
vald@setomaa.ee
Pikk tn 12
64001, Võru maakond, Setomaa
vald, Värska alevik

Teie 03.06.2026 nr 7-5/1032

Meie 30.06.2026 nr 7.2-2/26/9631-2

**Seisukohtade väljastamine Värska aleviku
Pikk tn 37, 37b ja 37c detailplaneeringu
koostamiseks**

Olete teavitanud meid Värska aleviku Pikk tn 37, 37b ja 37c detailplaneeringu (katastritunnused vastavalt 73201:001:1911, 73201:001:1616 ja 73201:001:1912, edaspidi *planeering*) algatamisest Setomaa Vallavalitsuse 14.05.2026 korraldusega nr 231.

Planeeringu eesmärgiks on planeeringuala katastriükuste sihtotstarvete muutmine, hoonestusõiguse ja ehitustingimuste määramine, tehnovõrkudega varustamine, avalikule teele juurdepääsu asukoha ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Pikk tn 37 kinnistul asuv söökla rekonstrueeritakse majutushooneks ning olemasolevate maa-aluste kelrdite peale rajatakse maapealne korrus majutusteenuse pakkumiseks; Pikk tn 37c kinnistule rajatakse üksikelamu koos abihoonetega ning Pikk tn 37b kinnistule kavandatakse matkajate puhkeala koos matkamajaga.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 18178 Värska-Ulitina tee (edaspidi *riigitee*) km 1,89-2,07. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 389 sõidukit. 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. Juurdepääs planeeringualale on tagatud riigitee km 2,006 ristumiskohalt (Pikk tn 37 kinnistu), kust viib tee Pikk tn 37c kinnistule ning läbi selle ka Pikk tn 37a (katastritunnus 73201:001:0657) kinnistule; Pikk tn 37b kinnistule pääseb Pikk tn 35 kinnistul asuvalt riigitee km 1,883 ristumiskohalt läbi Pikk tn 37a kinnistu.

Planeeringuga kavandatava lahenduse eelduseks on riigitee km 2,006 ristumiskoha rekonstrueerimine; ristumiskoha ruumivajaduse kavandamisel lähtuda meie [tüüplahenduse II](#) põhimõtetest.

Nõusoleku ning nõuded riigiteelt täiendava ristumiskoha/täiendavate ristumiskohtade rajamiseks anname planeeringu eskiislahenduse alusel, mis edastada meile maantee@transpordiamet.ee.

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 meie nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Anname nõusoleku riigitee riigitee kaitsevööndis olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks; uued hooned kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub

väljakujunenud hoonestusjoon.

4. Planeeringualal asub riigitee km 2,013 „Seto talumuuseum“ bussipeatus, mille ootealana on seni kasutatud Pikk tn 37 kinnistu mahaõitu. Tulenevalt sellest, et planeeringuga kavandatakse Pikk tn 37 kinnistul asuva hoone rekonstrueerimist majutusasutuseks, tuleb kavandada peatusele uus asukoht riigitee km 2,06 (Joonis 1). Bussiepatuse võib kavandada busi peatumisega sõidurajal ning ootealaga.



Joonis 1. Likvideeritav bussipeatus riigitee km 2,013 ja uue bussipeatuse asukoht riigitee km 2,06, väljavõte Maa- ja Ruumiameti geoportaalist

5. Näha ette planeeringuala sidumine teisel pool riigiteed asuva kergliiklusteega – kavandada ülekäigukoht riigitee ca km 2,025 (Joonis 2).



Joonis 2. Likvideeritav bussipeatus riigitee km 2,013 ja riigitee ca km 2,025 kavandatav ülekäigukoht, väljavõte Maa- ja Ruumiameti geoportaalist



Joonis 3. Likvideeritav bussipeatus riigitee km 2,013 ja riigitee ca km 2,025 kavandatav ülekäigukoht, tänavavaade august 2024

6. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
7. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ riigitee ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusala 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 kavandataavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda meie juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.

9. Puurkaevu asukoha kavandamisel ei tohi puurkaevu hooldusala (veeseadus § 154 lg 3) ega veehaarde sanitaarkaitseala (veeseaduse § 149 lg 1) ulatuda riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele). Me ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmutõrjet).
10. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele), kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnoahu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Samuti tuleb välistada reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Planeeringus näidata kanalisatsiooniehitised ja nende kujad. Me ei nõustu lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.
11. 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.
12. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
13. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
14. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, 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 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 riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
15. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks.
16. 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 kavandatava mistahes ehitusloa kohustuslikule hoonetele või rajatisele kasutusloa väljastamist.
17. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
18. 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

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee