



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

Teie 25.10.2023 nr 6-1/309-1

Meie 10.11.2023 nr 7.2-2/23/22482-2

### **Seisukohtade väljastamine Pargi tn 13 katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Pargi tn 13 katastriüksuse detailplaneeringu (katastritunnus 43201:001:1573, edaspidi *planeering*) koostamiseks. Huvitatud isik soovib Pargi tn 13 katastriüksusele rajada ärisihtostarbelise hoone (toidukauplus). Planeeringut ei ole algatatud.

Planeeritav ala külgneb riigiteedega nr 45 Tartu-Räpina-Värska km 10,71-10,82 ja nr 22251 Põvvatu-Luunja km 4,775-4,835. Riigiteede keskmine ööpäevane liiklussagedus on vastavalt 3919 ja 1181 sõidukit. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „[Tee projekteerimise normid](#)“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Planeeringualale on tagatud juurdepääs kõrvalmaanteelt nr 22251 koahliku tee nr 4320055 Pargi tänav kaudu ning planeeringu eskiisjoonise (Lisa 2) kohaselt soovib huvitatud isik kasutada nimetatud juurdepääsu planeeringu realiseerimiseks.  
Olete edastanud meile oma seisukoha, et Pargi tn 13 katastriüksusele kavandatavale hoonele (toidukauplus) võiks ideaalis toimuda juurdepääs riigiteelt nr 45 (Lisa 1).  
Pargi tn 13 katastriüksus asub tugimaantee nr 45 ja kõrvalmaantee nr 22251 ristmiku alas, kus mõlema riigitee aasta keskmised liiklussagedused on suhteliselt kõrged (vastavalt 3919 ning 1181 sõidukit), tugimaanteel kehtib kiirusrežiim 70 km/h ja kõrvalmaanteel 50 km/h.  
Vastavalt meie juhendi „[Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine](#)“ p 2.1. Tabel 1 on rigiiteel nr 45 asulavälises keskkonnas samatasandiliste ristmike lubatud omavaheline kaugus 250 m. Pargi tn 13 katastriüksus piirneb riigiteega nr 45 vaid ca 105 m lõigus ning samuti asub riigitee nr 45 servas Pargi katastriüksuse piiri ääres bussipeatus (riigitee nr 45 km 10,788, „Luunja“) mille tasku asub ca 40 m kaugusel riigitee nr 22251 ristmikust. Antud asukohas ei ole võimalik täiendava ristumiskoha rajamine riigiteelt nr 45.  
Juurdepääs planeeringualale kavandada riigitee nr 22251 km 4,729 olemasolevalt ristumiskohalt (kohalik tee nr 4320055, Pargi tänav). Täiendavaid riigiteede ristumiskohti mitte planeerida. Planeeringuga kavandatava tegevuse realiseerimine eeldab mh riigitee nr 22251 Pargi tänav ristmiku rekonstrueerimist, mille jaoks tuleb meie käest taotleda nõuded projekti koostamiseks.
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 riigitee kaitsevöönd 30 m arvestatuna riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.\*
  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. Kinnistusisesed kergliiklusteed siduda riigitee nr 45 ääres olemasoleva kergliiklusteega. Kergliiklusteede ühendamiseks tuleb taotleda meie käest nõuded projekti koostamiseks.
  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 riigiteede ristumiskoha nähtavuskolmnurgad vastavalt juhendile „[Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine](#)“. 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 meie juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisele](#)“ toodud põhimõtetest.
  9. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb välistada ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Me ei ole nõus lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.
  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. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.
  11. 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 / hoone kasutusloa väljastamist/ hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.
  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 (parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
  14. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
  15. 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 kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et tee 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.

*\* Antud asukohas on hetkel EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd 10 m arvestatuna riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.*

*10.08.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/16400-3 edastasime ettepanekud Luunja valla ja Luunja valla Veibri külas asuva Lillevälja tee 20 maaiüksuse üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsusele (edaspidi ettepanekud). Oma ettepanekute p 2. käsitlesime riigiteest tekkivate kitsenduste määramist, sh tänava kaitsevööndi laiendamist; p 2.2.1. tegime ettepaneku määrata Luunja valla üldplaneeringuga Luunja aleviku piirides riigitee nr 45 km 9,791-11,062 (aleviku piirist aleviku piirini) kaitsevööndi laiuseks 30 m arvestatuna riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast. Koostamisel olevas üldplaneeringus on meie ettepanekuga arvestatud.*

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

juhtivspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisad:

1. Seisukohtade küsimine detailplaneeringukoostamiseks
2. Pargi 13 DP\_eksiisjoonis

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee