



Lea Teeääre  
Haljala Vallavalitsus  
haljala@haljala.ee  
Rakvere mnt 3  
45301, Haljala alevik, Haljala vald,  
Lääne-Viru maakond

Teie 22.07.2025

Meie 18.08.2025 nr 7.2-2/25/10908-4

### Seisukohtade väljastamine Võsu tee 21 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

Olete teavitanud meid Haljala valla Vergi küla Võsu tee 21 kinnistu detailplaneeringu (katastritunnus 88703:001:0038, edaspidi *planeering*) algatamisest Haljala Vallavalitsuse 11.06.2025 korraldusega nr 103.

Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu tee (edaspidi *riigitee*) km 12,16-12,31. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 252 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. Ajalooliselt on toimunud juurdepääs kinnistule riigitee ca km 12,253 ristumiskohalt (Joonis 1), mis on tänaseks kinni kasvanud (Joonis 2).



Joonis 1. Ajalooline juurdepääs kinnistule riigitee ca km 12,252, väljavõte Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, ortofoto seisuga 08.05.2009



*Joonis 2. Tänavavaade riigitee 17181 km 12,253 ristumiskohale seisuga mai 2024*

Planeeringualale juurdepääsu tagamiseks on järgmised võimalused.

- 1.1 Kui kasutada juurdepääsuna planeeringualale riigitee km 12,253 ristumiskohta, tuleb arvestada ristumiskoha remondiga – kasvupinnase eemaldamine ning ristumiskoha katte taastamine (kruuskate). Võimalik, et remondi käigus tuleb kaitsta ka ristumiskoha all asuv side maakaabel (kaabli kaitsmise vajadus tuleb täpsustada kaabli omanikuga). Ristumiskoha remont peab olema teostatud enne Võsu tee 21 kinnistul mis tahes ehitusloa kohustusliku tegevuse alustamist (ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule).
- 1.2 Juhul, kui soovitakse planeeringualale kavandada uus juurdepääs (vt Lisa), tuleb arvestada ristumiskoha ehitamisega, milleks tuleb meie käest taotleda ristumiskoha ehitamise nõuded ning koostada ristumiskoha ehitamise projekt. Sellisel juhul tuleb planeeringus märkida likvideeritavaks ka riigitee km 12,253 asunud kunagine ristumiskoht. Arvestada, et ristumiskoha rajamisel tuleb kaitsta ristumiskoha all asuvad side- ja elektri maakaablid. Nõuete kohaselt ehitatud ristumiskoht peab olema meile üle antud enne Võsu tee 21 kinnistule mis tahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist (ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule).
- 1.3 Planeeringuga moodustatavalt uuel kinnistult tuleb tagada juurdepääs ka ülejäänud planeeringualale (st ülejäänud osale olemasolevast Võsu tee 21 kinnistust).
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.  
Nõustume osaliselt riigitee kaitsevööndis asuva olemasoleva hoone rekonstrueerimisega selle olemasolevas mahus; uued hooned kavandada väljapoole riigitee kaitsevööndit.
4. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
5. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
6. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi (nt elektri liitumiskilp, prügikast, parkiv auto vms). Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine, puude võrade tõstmine (EhS § 72 lg 2).

7. 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.
8. 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.
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. 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 mis tahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist (vt ka ülal p 1.1. ja 1.2.).
11. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
12. 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](#)“ 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.
13. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks.
14. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
15. 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

Lisa: AS-04 Pohijoonis ja tehnovorkude koondplaan\_A3

Tuuli Tsahkna  
58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee