



Kati Soonvald
LandComposition OÜ
info@landcomposition.ee

Teie 26.06.2024

Meie 11.07.2024 nr 7.2-2/24/11283-2

Seisukohtade väljastamine Lembitu ja Farmi pumpla kinnistute detailplaneeringu koostamiseks

Olete taotlenud seisukohti Lembitu ja Farmi pumpla kinnistute detailplaneeringu (katastritunnused vastavalt 66201:001:0923 ja 66201:001:0340, edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud.

Planeeringu eesmärgiks on Lembitu katastriüksuse jagamine ca 42-ks kinnistuks ning 37-le moodustatavale kinnistule ehitusõiguse andmine üksikelamu ja abihoone(te) püstitamiseks.

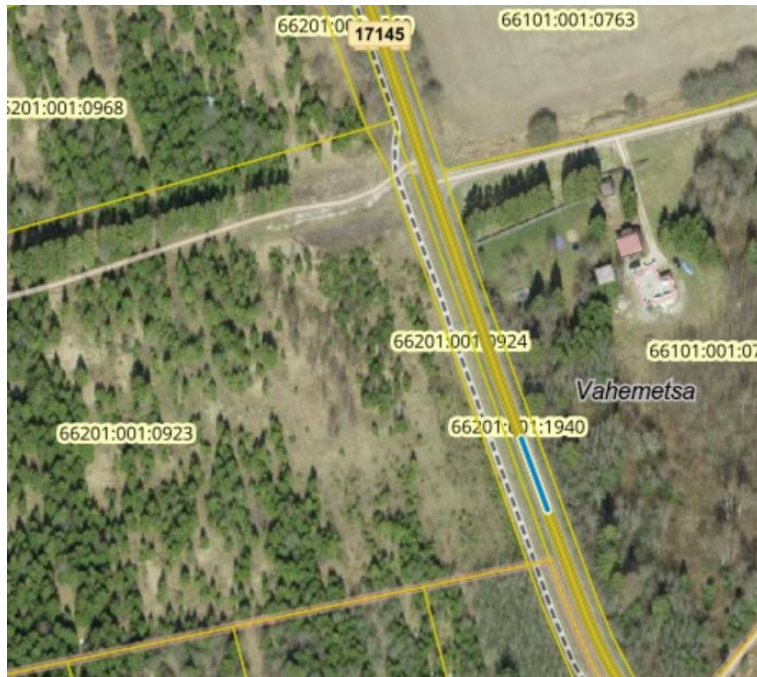
Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 17145 Vanamõisa-Veltsi-Päide tee (edaspidi *riigitee*) km 6,98-7,17. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 540 sõidukit. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Planeeringualale on tagatud juurdepääs riigitee km 7,003 asuvalt olemasolevalt ristumiskohalt. Lisatud eskiislahenduse alusel (Lisad 1 ja 2) ei soovi arendaja kasutada olemasolevat riigitee ristumiskohta planeeringualale juurdepääsuks ning nähakse ette uue riigitee ristumiskoha rajamine.

Juhul, kui olemasolevat ristumiskohta ei soovita kasutada, tuleb planeeringus käsitleda selle likvideerimist – riigitee ning kergliiklustee vahelisel alal asuva katendi eemaldamine, riigitee teepeenra taastamine ning haljastuse rajamine.

Vastavalt normide lisa 1 tabelile 17 peab antud asukohas olemasoleva (sh ka teisel pool teed asuva riigitee km 7,014) ja kavandatava ristumiskoha vaheline kaugus olema vähemalt 100 m (arvestatuna ristumiskohtade äärmiste elementide välimisest servast, s o pöördkõverate lõpust). Sellest tulenevalt kavandada juurdepääs planeeringualale riigitee km 7,12-7,15 vahemikus (Joonis 1). Riigitee ristumiskoha ehitamiseks tuleb meie käest EhS § 99 lg 3 alusel taotleda nõuded (vt ka allpool p 15).

Planeeringu koostamisel arvestada võimaliku vajadusega tagada tulevikus juurdepääs riigiteelt ka naaberkinnistule (Albu, katastritunnus 66201:001:0968), sest juhul, kui Albu kinnistule soovitakse rajada elamupiirkonda või avaliku kasutusega hoonet, ei ole meil kehtivate normide alusel võimalik lubada Albu kinnistu piires riigitee ristumiskoha rajamist. (Albu kinnistule on võimalik rajada riigitee ristumiskoht juurdepääsuks ühele elamule või paarismajale ning maatulundusmaa sihtotstarbele).



Joonis 1. Riigitee 17145 km 7,12-7,15, väljavõte Maa-ameti geoportaalist

2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Soovitame lisada riigitee ristmikud (nii olemasolev kui planeeringuga kavandatav) planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda olemasoleva ristmiku likvideerimist ning uue ristmiku väljaehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses. Jalakäijate ohutuse tagamiseks soovitame kavandada lisaks planeeringuala läbivale sõiduteele ka planeeringuala läbiv kergliiklustee, mis seotakse riigitee ääres asuva olemasoleva kergliiklusteega. 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).
3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
4. 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. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
5. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
6. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurgad vastavalt normide 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).
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 kavandamisele](#)“ 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 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.
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 mistahes ehitusloa kohustuslikule hoonele ehitusloa väljastamist.
 11. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
 12. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (parkla, piirded, hekk, kõrghaljastus, 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 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 tee 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. Riigitee ristumiskoha projekteerimiseks tuleb taotleda meie käest maantee@transpordiamet.ee nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks.
 16. 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

Lisad:

1. DP2401_Lembitu_PÕHIJONIS koos tehnoõrkude ja kitsendustega_A
2. DP2401_Lembitu_PÕHIJONIS koos tehnoõrkude ja kitsendustega_B

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee