



Tartu Vallavalitsus
tartuvald@tartuvald.ee
Haava tn 6
60512, Tartu maakond, Tartu vald,
Kõrveküla alevik

nr 7-1/89-1

Meie 07.08.2023 nr 7.2-2/23/14684-2

Seisukohtade väljastamine Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Olete taotlenud meie seisukohti Raadi alevi Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna ning lähiala detailplaneeringu (edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud. Planeeringualal asuvad katastriüksused on loetletud Lisa 1, Tabel 1.

Planeeringu eesmärgiks on Rehetare ja Aidamehe tänavate ning tänaväärsete olemasolevate ärimaa sihtotstarbega kruntide ümberplaneerimine elamu- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse määramine korterelamute, ridaelamu- ning ärifunktsiooniga hoonete rajamiseks. Planeeringuala suurus on ca 23 ha ning planeeringualale soovitakse kavandada ligikaudu 652 uut elamuühikut; Jõhvi-Tartu-Valga maantee poolsesse serva soovitakse kavandada ärimaa sihtotstarbega krundid. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala on hetkel hoonestamata, suures osas võsastunud ning osaliselt kasutuses põllumajandusmaana. Planeeringualal on kaks kehtivat detailplaneeringut:

- Vahi ja Tila külas asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala I etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.05.2009 otsusega nr 41);
- Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneeringu I arendusetapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 17.01.2019 korraldusega nr 31).

Nimetatud detailplaneeringud muutuvad peale käesoleva planeeringu kehtestamist planeeringualade kattuvuse osas kehtetuks.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeringualal lubatud elamu maa-ala juhtotstarve ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarve või mõlemad otstarbed.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga (edaspidi *riigitee*) km 128,14-128,54. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1763 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. Vastavalt planeeringu lähteülesandele (Lisa 1) on juurdepääs planeeringualale on kavandatud Keskuse tee L5 kinnistult (katastritunnus 79601:001:0567) ning perspektiivselt Rehetare tänav L4 kinnistult (katastritunnus 79601:001:2303).
Planeeringualale tuleb juurdepääs(ud) tagada kohalike teede kaudu, sest Tartu idaringtee väljaehitamise käigus likvideeritakse idaringtee antud lõigus kõik olemasolevad planeeringuala vahetus läheduses asuvad riigitee ristumiskohad. Vt täiendavalt allpool p 4.
2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
3. 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.
4. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda järgmiste kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
 - 4.1. Tartu idaringtee projekt, mille realiseerimisega likvideeritakse riigitee km 128,016 (Rehevärava tänav, kohalik tee nr 7940106) ja km 129,267 (Vahi tee, kohalik tee nr 7940580) ristmikud.
 - 4.2. Raadi alevi asuva Rehevärava tn 2 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:0500) detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 27.07.2022 korraldusega nr 715).
Juhime tähelepanu, et olemasolevat ristumiskohta riigitee km 128,016 (Rehevärava tänav, kohalik tee nr 7940106) saab Rehevärava tn 2 maaüksuse planeeringuala juurdepääsuks kasutada kuni Tartu idaringtee realiseerimiseni, millega km 128,016 ristumiskoht likvideeritakse ning pikemas perspektiivis tuleb tagada juurdepääs Rehevärava tn 2 maaüksusele Musta tänavalt (kohalik tee nr 7940105).
5. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
 - 5.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
 - 5.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda [kergliiklustristu kavandamise juhendi](#) tabelist 4.
6. Parkimine lahendada planeeringuala siseselt, parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
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 liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskussüsteem. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.
9. 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.

10. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
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 tee 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. 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. Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna ja lähiala DP lähteülesanne
2. Rehetare-Aidamehe tänavate piirkonna DP algatamise eelne eskiis
3. Rehetare ja Aidamehe arendusala detailplaneeringu KSH eelhinnang

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee