



Piia Raig  
Nõo Vallavalitsus  
piia.raig@nvv.ee  
Voika tn 23  
61601, Tartu maakond, Nõo vald,  
Nõo alevik

Teie 25.04.2024 nr 7-1.1/682

Meie 20.05.2024 nr 7.2-2/24/7169-2

**Seisukohtade väljastamine Nõo alevikus  
Raudtee tn 2a katastriüksuse  
detailplaneeringu koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Tartu maakonnas Nõo vallas Nõo alevikus asuva Raudtee tn 2a katastriüksuse detailplaneeringu (katastritunnus 52801:001:1429, edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud.

Planeeringu eesmärgiks on Terminali Nõo teenindusjaamale püsiva ehitusõiguse määramine ja ärihoonete ja elamute kavandamise kaalumise.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 150,23-150,7 ja riigiteega nr 22155 Nõo-Tamsa km 0,01-0,15. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 8391 autot (riigiteel nr 3) ja 2663 autot (riigiteel nr 22155). Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Planeering tuleb viia kooskõlla riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 asuva Tartu-Nõo lõigu ümberehitamise ehitusprojektiga (edaspidi *teeprojekt või Tartu-Nõo projekt*). Juurdepääsud tuleb kavandada olemasolevate ristumiskohtade kaudu kõrvalmaanteelt nr 22155 Nõo-Tamsa km 0,077 ja 0,138 jälgides teeprojekti kohast teede asukohta. Täiendavaid ristumiskohti mitte planeerida. Nõustume taotlusele lisatud skeemil (vt Lisa 1) piirkondade nr 1, 7 ja 8 arendamisega, sest juurdepääsu on võimalik tagada ka peale teeprojekti realiseerimist. Piirkonnad 2, 4 ja 5 on tõenäoliselt arendamiseks võimalikud, aga hoonestusalad on väiksemad ja kõrguslikud erinevused perspektiivse teemaaga seavad piirangu juurdepääsude asukohale. Nõustume piirkonna nr 6 teenindusjaamale püsiva ehitusõiguse määramisega. Piirkonnas nr 3 ei ole arendamine võimalik, sest sõlme alas puudub normidekohane juurdepääsu võimalus.
2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Planeeringuala ruumiline terviklahendus peab arvestama kavandatava liiklussõlmega. Tartu-Nõo projekt on teehoiukava järgi kaugemas tulevikus. Planeeringu elluviimine enne teeprojekti realiseerimist ei tohi saada takistuseks riigitee ümberehitusele. Kõrguslikult tuleb viia kokku teeprojekti lahendusega ning käsitleda juurdepääsude lahendusi Tartu-Nõo projektiga moodustatavatele kinnistuosadele. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning

ühendada bussipeatustega.

Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).

3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
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 Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
5. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute ja Tartu-Nõo teeprojekti lahendusega.
6. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
  - 6.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
  - 6.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda [kergliiklustristu kavandamise juhendi](#) tabelist 4.
7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
8. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
9. 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 Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisele](#)“ toodud põhimõtetest.
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 üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele (sh perspektiivse liiklussõlme maa-amale). Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduval voluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskevõime kuni riikliku eesvooluni.
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.
12. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
13. 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.
14. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
15. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
16. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb kõrge liiklussagedusega 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 Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

17. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

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

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa 1. Raudtee 2a

Kristi Kuuse

58603278, Kristi.Kuuse@transpordiamet.ee