



Tori Vallavalitsus
tori@torivald.ee

Teie 30.04.2024 nr 6-2.1/1403

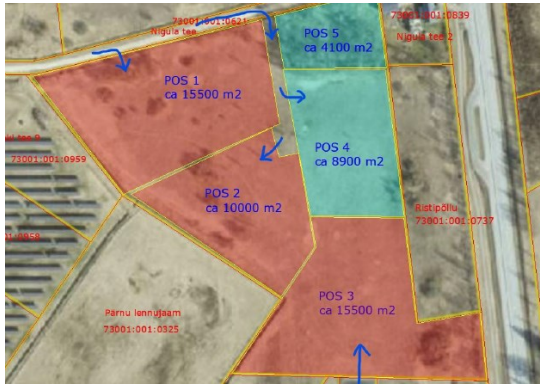
Meie 23.05.2024 nr 7.2-2/24/7476-2

**Seisukohtade väljastamine Eametsa küla
Õuemaa kinnistu detailplaneeringu
koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Õuemaa detailplaneeringu (katastritunnus 73001:001:0784, edaspidi planeering) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud.

Planeeringu eesmärgiks on alale rajada tehno- ja tööstuspargile omane hoonestus ehk tootmis- ja laohooneid, millel on ka büroo-osad. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee km 122,03-122,12. Riigitee 2023. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 13549 autot. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS), planeerimiseseaduse (PlanS) ja lennunduseaduse (LennS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Planeeringuala asub Pärnu lennuvälja lähiümbruse kaitsevööndis. Sellest tulenevalt kehtivad alal kaitsevööndist tulenevad piirangud, mis on loetletud lennunduseaduse § 35² lõikes 3. Nimetatud lõike punktis 13 on sätestatud, et kaitsevööndis on keelatud uute elamurajoonide ja ühiskasutusega hoonete ehitamine (näiteks koolid, lasteaiad, haiglad ja ärihooned). Transpordiamet ei keela büroo-osaga lao- ja tootmishoonete planeerimist ja ehitamist. Küll tuleb jälgida, et edasise tegevuse käigus ei teki vastuolu järgmiste punktidega: 6) ohtlike kemikaalide ja lõhkematerjali tootmine ning ladustamine; 10) planeerimis- ja ehitustegevus ilma Transpordiametiga kooskõlastamata; 11) põlevmaterjalide ladustamine üle 3000 kuupmeetri ilma Transpordiametiga kooskõlastamata; 12) seadmete paigaldamine, mille töö võib segada lennujuhtimis- ja raadionavigatsiooniseadmete tööd.
2. Planeeringuala asub ka lennuvälja tõusu- ja lähenemissektoris ja instrumentaalprotseduuride puhverpinna all, palume edaspidi hoonete ehitusprojektid Transpordiameti lennundusteenistusega kooskõlastada. Sõltuvalt hoone kõrgusest võib osutuda vajalikuks aeronavigatsioonilise ekspertiisi teostamine.
3. Eskiislahenduse järgi kavandatakse planeeringuala juurdepääsud Nulu tänav//Vahtra tänav ja Nigula tee kaudu.



4. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
5. 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. Anname nõusoleku hoonete kavandamiseks tee kaitsevööndisse vastavalt väljakujunenud hoonestusjoonele.
6. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
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 Transpordiameti 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. 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. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
10. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
11. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
12. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
13. 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 Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

14. 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

Anna Palusalu

5850 7716, Anna.Palusalu@transpordiamet.ee

Andres Lainoja

5783 7109, Andres.Lainoja@transpordiamet.ee