



Anni Teetsmann
Tartu Vallavalitsus
anni.teetsmann@tartuvald.ee
Haava tn 6
60512, Tartu maakond, Tartu vald,
Kõrveküla alevik

Teie 17.04.2023

Meie 16.05.2023 nr 7.2-2/23/8486-2

Seisukohtade väljastamine Tuuleveski tn 5 ja Pargi tn 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Olete taotlenud meie seisukohti Tabivere aleviku Tuuleveski tn 5 ja Pargi tn 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu (katastritunnused vastavalt 77301:001:0395 ja 77301:002:2022, edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeering on algatatud Tartu Vallavalitsuse 30.03.2023 korraldusega nr 393.

Planeeringualasse jäävad järgmised maaüksused: Tuuleveski tn 5 (kü: 77301:001:0396, 100% elamumaa), Tuuleveski tänav L2 (kü: 77301:001:0407, 100% transpordimaa), Pargi tn 2 (kü: 77301:002:2022, 100% maatulundusmaa). Osaliselt jäävad planeeringualale ka Tuuleveski tn 1 (kü 77301:001:0395), Tuuliku tn 1a (kü 77301:002:3180), Tuuliku tn 1 (kü: 77301:002:2480), Tuuliku tn 3 (kü: 77301:002:2490) ning Korgitseri (kü: 77301:001:0343) maaüksused. Planeeringuala pindala on ca 4 ha. Planeeringuala asub Tabivere alevikus, tiheasustusega alal ning on valdavalt hoonestamata. Pargi tn 2 kinnistul asub üks ehitisregistrisse kandmata abihoone pindalaga u 70 m². Detailplaneeringu ala vahetus läheduses on kortermajad ja üksikelamud. Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Tuuleveski tn 5 maaüksuse jagamist elamumaa kruntideks ning Pargi tn 2 maaüksuse jagamist äri- ja elamumaa kruntideks. Planeeringuga määratakse ehitusõigus äri- ja teenindushoone(te), korterelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks lahendatakse kogu planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ning tehnovõrkudega varustamine.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete (edaspidi *riigitee*) km 18,02-18,25. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 4214 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. Juurdepääsuna kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigitee ca km 18,029 (riigitee nr 14230 Tabivere jaama tee / Pargi tänav) ja km 18,339 (kohalik tee nr 7730006 Tuuliku / Tuuliku tänav).
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. 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.
 5. 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.
 6. 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.
 7. 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 uurimistöodele teede projekteerimisel](#)“ p 2.3, soovitame mõõdistusala laiuseks 50 meetrit tee teljest või lähimate hoonete fassaadideni, kuid mitte vähem kui 20 meetrit tee teljest.
 8. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
 9. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
 10. 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](#)“ lisa 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.
 11. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks.
 12. 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)

Marek Lind

juhtivspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa: 20230330_Tuuleveski tn 5 ja Pargi tn 2 mü ning lähiala DP_algatamine_Lisa 1
Lähteülesanne

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee