



Tartu Linnavalitsus  
lv@raad.tartu.ee  
Raekoja plats 1a  
50089, Tartu, Tartu maakond

Teie 09.07.2024 nr DP-24-014

Meie 24.07.2024 nr 7.2-2/24/12185-2

**Seisukohtade väljastamine Kubja ja Uue-Kubja maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Haage küla Kubja ja Uue-Kubja maaüksuste detailplaneeringu (katastritunnused vastavalt 83101:001:0377 ja 83101:001:0378, edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud.

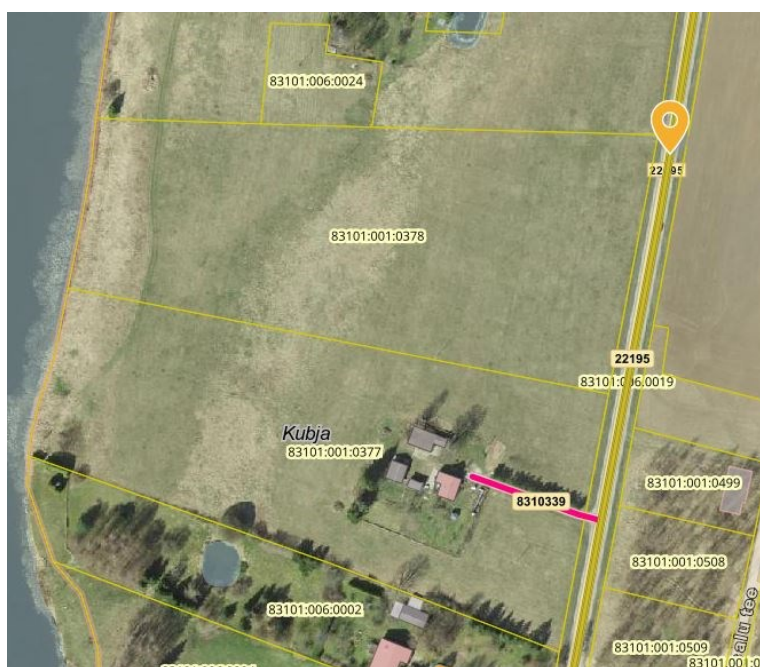
Planeeringu eesmärgiks on planeeringuala jagamine elamumaa kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse määramine üksik- ning paariselamute püstitamiseks. Lisaks moodustatakse planeeringuga transpordi-, tootmis- ja haljasala maa krundid.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22195 Külitse-Haage tee (edaspidi *riigitee*) km 4,05-4,29. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1238 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 hetkel tagatud juurdepääs riigitee km 4,112 ristumiskohalt (elukohta sissesõit), mis lisatud eskiislahenduse alusel kuulub likvideerimisele. Juurdepääs planeeringualale soovitakse tagada riigitee ca km 4,08 kavandatavalt ristumiskohalt (vt lisa). Vastavalt normidele (lisa 1 tabel 17) on antud asukohas lubatud vähim ristmike vaheline kaugus 100 m ning uute ristumiskohtade asukohtade määramisel tuleb arvestada mõlemal pool riigiteed asuvaid ristumiskohti.  
Juhul, kui planeeringuga likvideeritakse planeeringualale juurdepääsu tagav olemasolev riigitee km 4,08 ristumiskoht, võib uue riigitee ristumiskoha kavandada riigitee km 4,169 (Kubja ja Uue-Kubja kinnistute piirile, vt Joonis 1) ning vajadusel täiendava riigitee ristumiskoha km 4,285 (Uue-Kubja kinnistu põhjaservas, vt Joonis 2).

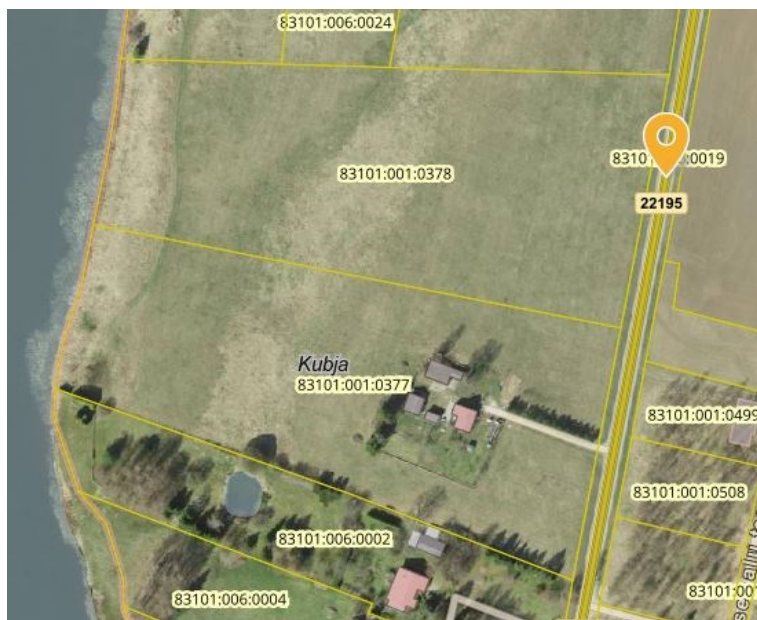


Joonis 1. Ristumiskoha asukoht riigitee km 4,169, väljavõte Maa-ameti geoportaalist



Joonis 2. Ristumiskoha asukoht riigitee km 4,285, väljavõte Maa-ameti geoportaalist

Juhul, kui planeeringuga nähakse ette planeeringualale juurdepääsu tagava olemasoleva riigitee km 4,08 ristumiskoha säilimine ja rekonstrueerimine, võib vajadusel täiendava riigitee ristumiskoha kavandada riigitee km 4,24 (Joonis 3).



Joonis 3. Ristumiskoha asukoht riigitee km 4,24, väljavõte Maa-ameti geoportaalist

2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Soovitame lisada riigitee ristmik/ristmikud planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda ristmiku/ristmike väljaehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses.  
Olemasoleva riigitee ristmiku säilimisel kavandada ristmiku ümberehitus kasvava (planeeringualalt lähtuva) liikluskoormuse vastuvõtmiseks.
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. 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 oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
7. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 1 tabelile 18 ja 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).
8. 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.
9. 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.
10. 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.
  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 kavandatava mistahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamise teatise või ehitusteatise esitamist.
  12. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
  13. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (parkla, piire, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
  14. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
  15. 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 kaalutlusotsusena 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.
  16. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha rajamiseks (ning olemasoleva riigitee ristumiskoha ümberehitamiseks) tuleb meie käest [maantee@transpordiamet.ee](mailto:maantee@transpordiamet.ee) taotleda nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks.
  17. 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

Lisa: 2024.05.10\_DP\_Haage\_Kubja\_eskiis

Tuuli Tsahkna  
58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee