



Toomas Määrits
Kaarsilla Kinnisvara
toomas@kaarsilla.ee

Teie 10.08.2026 e-kiri

Meie 08.09.2026 nr 7.1-2/26/14080-2

**Seisukoht Lemmatsi küla Toomase
kinnistule kavandatavate ärihoonete
arenduse ja juurdepääsu kohta**

Pöördusite meie poole seoses Toomase kinnistule (katastritunnus 94901:001:0541, maatulundusmaa 100%) kahe kavandatava ärihoone võimaliku juurdepääsu ja meie põhimõtteliste seisukohtade saamiseks enne detailplaneeringu algatamist. Kinnistu asub riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee km 140,50-140,82 kaitsevööndis. Riigitee 2025. aasta ööpäevane keskmine liiklussagedus oli 11 428 autot ning kiiruspiirang on 80 km/h. Kinnistule juurdepääs toimub riigitee km 140,51 olemasoleva lihtristmiku kaudu, mis teenindab täna nelja olemasolevat üksikelamut ning lisaks Toomase ja Kaarsilla kinnistul (94901:001:0540) asuvaid kõrval- või tootmishooneid. Meie käsitleme seda kui ristmikku, millel liikleb keskmiselt alla 20 sõiduki ööpäevas.

Ärihoonete lisandumisega suureneb ristmiku keskmine liiklussagedus selgelt üle 20 sõidukit ööpäevas, mis tingib vajaduse ristmiku asukoha muutmiseks ning selle oluliseks ümberehitamiseks. Eeldatavalt ei saa olemasolevat ristmikku ärimaad teenindavaks ristmikuks rekonstrueerida tulenevalt teistest olemasolevatest ristmikest ja bussipeatusest, mis välistavad võimalused nõuetekohaseks kanaliseerimiseks ja ohutuks bussiliikluseks. Võite huvi korral tellida teedeinsenerilt eskiisi, et tuvastada ristmiku rekonstrueerimise võimalused tänases asukohas. Kui see osutub võimatuks, siis lähipiirkonnas puuduvad toimivad alternatiivid.

Juhime tähelepanu, et riigitee nr 3 ümberehitamiseks on koostatud „Riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152,0 asuva Tartu-Nõo lõigu eelprojekt“ (Reaalprojekt OÜ, töö nr MA14688TN), mille alusel hakkab Toomase kinnistu juurdepääs toimuma kogujatee kaudu. Riikliku teehoiukava 2026–2029 alusel on projekti elluviimise ajaks märgitud 2035. Tegemist ei ole teehoiukavas kinnitatud objektiga ehk Vabariigi Valitsus ei ole langetanud rahastamise otsust. Kuna rahastamise otsust ei ole, siis peame tõenäoliseks, et projekti elluviimine nihkub pigem hilisemaks. See tähendab, et käesoleval aastal algatavata detailplaneeringu elluviimise ajahorisondist jääb riigitee ümberehitus välja.

Tulenevalt eeltoodust me ei toeta detailplaneeringu algatamist, sest see tingib riigitee projekteerimise ja ümberehitamise vajaduse pikemas lõigus ning eeldatavalt ei ole olemasolevat ristmikku võimalik ärimaad teenindamiseks ümber ehitada. Kehtestamiseni jõudnud detailplaneeringuga ootele jäämine ei täida meie hinnangul detailplaneeringu koostamise eesmärke lähiaastate ehitustegevuseks eelduste loomisel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Koopia: Kambja Vallavalitsus

Anna Palusalu

57827343, Anna.Palusalu@transpordiamet.ee